PLAN LOCAL D'URBANISME

PLU

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-SAVOIE

COMMUNE D'ANNEMASSE

ANNEMASSE à vivre ensemble

PIECE N°1.1

RAPPORT DE PRESENTATION

TOME 1 : PREAMBULE - DIAGNOSTIC TERRITORIAL

RÉVISION APPROUVÉE PAR DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL : 3 JUILLET 2017
RÉVISION ARRÊTÉE PAR DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL : 24 NOVEMBRE 2016
RÉVISION PRESCRITE PAR DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL : 21 FÉVRIER 2013

Vu pour être annexé à la décision du Conseil Municipal

en date du 3 juillet 2017

Le Maire

erea conseil

Villes Vivantes !

QuelleVille?

SOMMAIRE GENERAL

Préambule 7

1. L'objet de la révision du PLU d'Annemasse 9

1.1. Rappel des procédures antérieures 9
1.2. Les motifs de la révision 12

2. Le contexte règlementaire et législatif 15

2.1. Le respect des lois en vigueur 15
2.2. La coordination avec les documents de planification, les programmes et les procédures 19

3. La composition du dossier de PLU 28

3.1. Le rapport de présentation 28
3.2. L'expression du Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la municipalité 30
3.3. Les pièces graphiques du règlement d'urbanisme 32
3.4. La pièce écrite du règlement d'urbanisme 33
3.5. Les annexes 36

Partie 1 Diagnostic communal 37

1. Le site d'Annemasse : une zone de contact et un carrefour 39

1.1. Le contexte administratif 39
1.2. Les déterminants géographiques 40
1.3. Les déterminants humains 42
1.4. Une agglomération transfrontalière 43

2. Le développement urbain d'Annemasse dans l'histoire 54

2.1. Description spatiale 54
2.2. Description chiffrée 58

3. La morphologie urbaine 61

3.1. La silhouette urbaine 61
3.2. Les différents tissus urbains 63
3.3. La problématique de l'unité visuelle et architecturale 65
3.4. La place de l'eau et des espaces publics 70

4. Démographie 73

4.1. Contexte territorial 73
4.2. Une commune dynamique 77
4.3. Une commune attractive 79
4.4. Une population jeune, mais un vieillissement structurel 80
4.5. Une répartition territoriale hétérogène 84
4.6. Des ménages de petite taille 85
4.7. La démographie : les défis du PLU 86

5. Habitat et logements 87

5.1. Les caractéristiques des logements 87
5.2. Le marché immobilier et foncier 102
5.3. Habitat et logements : les défis du PLU 127

6. Equipements et services publics 129

6.1. Un parc d'établissements publics bien étoffé 129
6.2. Les équipements sportifs 131
6.3. Les équipements culturels et de loisirs 132
6.4. Les établissements scolaires 133
6.5. Les équipements et services dédiés à la petite enfance 135
6.6. L'accueil des personnes âgées 137
6.7. Les équipements administratifs et de service public 138

SOMMAIRE GENERAL

6.8. Le réseau de téléphonie mobile 139
6.9. Equipements : les défis du PLU 139

7. Un développement économique s'appuyant sur la situation frontalière d'Annemasse 140

7.1. Contexte général : un élan économique important au cours des dernières décennies 140
7.2. Un fort développement commercial à encadrer 148
7.3. Un activité touristique à développer 157
7.4. Une agriculture résiduelle 161
7.5. Economie : les défis du PLU 166

8. La mobilité, enjeu majeur du développement urbain d'Annemasse 167

8.1. Une position de carrefour dans un espace géographique contraint 167
8.2. Déplacements et mobilité sur le territoire 169
8.3. Un système de mobilité à l'échelle franco-valdo-genevoise .. 179
8.4. Une trame viaire inachevée et en profonde mutation 182
8.5. Des enjeux majeurs autour des transports collectifs 185
8.6. Une place grandissante des modes actifs 196
8.7. Nouvelle place et nouvelles formes de stationnement 203
8.8. L'activité marchandises : un nouveau défi du fonctionnement urbain 208
8.9. Transports et déplacements : les défis du PLU 210

9. Analyse de la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales 211

9.1 Première approche du potentiel de densification et de mutation des espaces bâtis par la construction dans les dents creuses et les espaces à reconvertir 212
9.2 Approfondissement du potentiel de densification des tissus urbains d'habitat existants 215

Partie 2 Analyse de l'état initial de l'environnement 261

1. Le cadre physique du territoire 265

1.1. Topographie et relief 265
1.2. Géologie 266
1.3. Climatologie 268
1.4. Qualité de l'air 270
1.5 Données sur l'hydrogéologie, l'hydrographie et la gestion de l'eau 281

2. Le milieu naturel 301

2.1. Des milieux de nature ordinaires et peu présents 301
2.2. Périmètre de protection et d'inventaires 311
2.2.3. Les Espaces Naturels Sensibles (ENS) 314
2.3. Les continuités écologiques d'Annemasse 319
2.4. Les espèces envahissantes 323

3. Le paysage 325

3.1. Les fondements du paysage 325
3.3.2. Les grands traits du paysage 348
3.3. Les grands traits du paysage 349
3.4. Caractéristiques des entités paysagères 350
3.5. Motifs identitaires et secteurs d'enjeux particuliers 355
3.6. Les enjeux paysagers identifiés dans le SCOT 362

SOMMAIRE GENERAL

3.7. Enjeux paysagers spécifiques à Annemasse 363

4. Risques, nuisances et pollutions 365

4.1 Les risques naturels et technologiques 365

4.2 Les nuisances sonores 385

4.3. La sécurité incendie 393

4.4 Les autres risques 394

4.5 La gestion des déchets 394

5. Environnement et paysage : les défis du PLU 399

Partie 3 Choix retenu pour établir le PADD et les Orientations d'Aménagement et de Programmation 403

1 Prospectives : maintenir les équilibres et maîtriser la croissance 405

1.1 Le scénario retenu : une croissance dynamique, mais maîtrisée 406

1.2 Quelles conséquences en termes d'équipements ? 409

1.3 Comment répondre aux besoins induits par le scénario retenu ? 412

2 Choix retenus pour établir le PADD 419

2.1. Axe 1 : Annemasse, la qualité du cadre de vie au cœur du projet de territoire 420

2.2. Axe 2 : Annemasse, un pôle urbain majeur, au cœur de la dynamique du Grand Genève 422

2.3. Axe 3 : Annemasse, une ville durable et solidaire, respectueuse de l'environnement 424

3 Justification des Orientations d'Aménagement 428

3.1. Les principes 428

3.2. La mise en œuvre 428

Partie 4 Justification du projet 432

1. Justification de la délimitation des zones et exposé des motifs des changements apportés 433

1.1. Les zones urbaines « généralistes » : délimitations, principales caractéristiques, enjeux d'aménagement et évolutions par rapport au précédent PLU 434

1.2. Les zones urbaines « spécialisées » : délimitations, principales caractéristiques, enjeux d'aménagement et évolutions par rapport au précédent PLU 446

1.3. La zone à urbaniser « AU » : délimitation, principales caractéristiques, enjeux d'aménagement et évolutions par rapport au précédent PLU 454

1.4. La zone agricole « A » : délimitation, principales caractéristiques, enjeux d'aménagement et évolutions par rapport au précédent PLU 456

1.5. La zone naturelle « N » : délimitation, principales caractéristiques, enjeux d'aménagement et évolutions par rapport au précédent PLU 457

1.6. Les inscriptions graphiques prescriptives figurant sur document graphique du règlement (plan de zonage) 461

1.7. Synthèse : surface des zones et évolutions par rapport au précédent PLU 474

1.8. Les objectifs de modération de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et de lutte contre l'étalement urbain 481

2. Justification des dispositions édictées par le règlement et exposé des motifs des changements apportés 482

2.1 Les dispositions communes aux différentes zones 483

SOMMAIRE GENERAL

2.2 Les dispositions propres à chaque zone 490

Partie 5 Incidences des orientations choisies sur l'environnement et prise en compte de sa préservation et de sa mise en valeur 521

1. Introduction 522

2. Analyse des incidences 523

2.1. Incidences sur le milieu physique 523

2.2. Incidences sur le milieu naturel 524

2.3. Les ressources naturelles et leur gestion 527

2.4. Incidences sur le paysage et le patrimoine 530

2.5. Incidence sur les risques naturels et technologiques 533

2.6. Incidence sur les pollutions et nuisances 535

3. Les indicateurs 539

3.1. Principes 539

3.2. Propositions d'indicateurs 540

Equipe d'étude 543

❑ ❑ ❑

Préambule

1. L'objet de la révision du PLU d'Annemasse 9
2. Le contexte règlementaire et législatif 15
3. La composition du dossier de PLU 28

1. L'objet de la révision du PLU d'Annemasse

Les articles R.151-1 à R. 151-3 du Code de l'Urbanisme précisent ce que doit être le Rapport de Présentation du Plan Local d'Urbanisme.

1.1. Rappel des procédures antérieures

1.1.1 Le Plan PALANCHON et le Plan d'Occupation des Sols : premiers outils réglementaires de gestion de la croissance de la ville

De 1880 (arrivée de la gare) jusqu'au milieu du XX^{ème} siècle, la croissance très rapide d'Annemasse se caractérise par une succession d'opérations d'aménagement et de constructions réalisées sans véritable plan directeur. La logique du coup par coup prime alors sur le projet urbain, et la structure même de la ville ne renvoie qu'à une juxtaposition d'ensembles bâtis sans véritable ordonnancement.

De 1950 à 1955, **William PALANCHON**[1] élabore un plan qui doit *« préparer l'extension de l'agglomération annemassienne et orienter les grandes lignes vers un ensemble rationnellement et harmonieusement organisé »*[2].

Ce Plan apparaît comme un Plan d'Occupation des Sols (POS) avant la lettre : il distingue les zones urbaines, industrielles, rurales et précise les règles applicables à chacune d'entre elles.

Prenant le relais du Plan PALANCHON et sous l'impulsion de la Loi d'Orientation Foncière de 1967, la ville d'Annemasse prescrit son premier POS en 1972.

Ce POS est approuvé le 16 décembre 1975 et visait, dans une période marquée par un essor démographique et économique important, un contrôle et un encadrement de la construction.

Par la suite, le POS d'Annemasse n'a cessé de s'adapter aux réalités de la ville par le biais de multiples procédures.

[1] Haut fonctionnaire du Ministère de la Reconstruction et du Logement.
[2] *«Vivre à Annemasse»* n°58 - Décembre 1992.

- Trois révisions :
  - Deux révisions complètes en 1984 et 1993.
  - Une révision partielle en 2001 pour la partie Est du territoire communal (zone industrielle et commerciale).
- Huit modifications en 1994, 1995, 1998, 2000, 2005, 2006 et 2007.

Toutes ces procédures ont cherché d'une part à ajuster le document aux réalités de la ville et d'autre part à confirmer les intentions initiales fortes, à savoir :

- Renforcer l'autonomie économique d'Annemasse par rapport à Genève et à la Suisse.
- Affirmer la fonction de ville centre de l'agglomération.
- Améliorer le cadre de vie par une urbanisation harmonieuse du centre mais aussi des quartiers périphériques.
- Veiller à la diversité de l'habitat en favorisant la réalisation de logements sociaux.
- Développer les services et les équipements dans l'ensemble de la ville.
- Mettre en place une politique de déplacements adaptée et performante, confortant notamment les modes de déplacement doux.
- Protéger et valoriser les zones naturelles.

La dernière révision générale du POS en 1993 a en outre permis la rédaction d'une Charte d'Aménagement Communal, document anticipant la philosophie des PLU par la qualité de son contenu, en vue de poursuivre le développement de la ville en fixant de nouvelles priorités :

- Construire une authentique agglomération dont la commune sera le centre.
- Reconnaître la qualité et la fragilité des paysages naturels et urbains.
- Réorganiser le fonctionnement circulatoire en hiérarchisant les voies.
- Doter le tissu urbain d'une hiérarchie.
- Accompagner l'essor économique de la cité.
- Construire un projet urbain qui maintienne la variété des groupes sociaux dans la ville.

1.1.2. Le PLU approuvé en 2008

Considérant que le Plan d'Occupation des Sols en vigueur n'était plus adapté aux ambitions communales et au nouveau cadre réglementaire défini par la loi *« Solidarité et Renouvellement Urbains »* (SRU) du 13 décembre 2000, la ville d'Annemasse décidait, par délibération du conseil municipal en date du 1er juillet 2004, de réviser le Plan d'Occupation des Sols et de le transformer en Plan Local d'Urbanisme.

Cette révision avait pour objectifs la prise en compte, dans la politique d'urbanisme de la ville, des principaux points suivants :

- L'affirmation d'Annemasse comme pôle français de l'agglomération transfrontalière franco-genevoise.
- Les obligations réglementaires de mise en conformité avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) et la nécessaire concertation amorcée volontairement avec la démarche Agenda 21.
- L'avancement des projets, notamment viaires, de la Ville qui impliquait la mise à jour de la Charte d'Aménagement existante en l'intégrant dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.
- L'évolution de la Ville qu'il s'agisse des plans de masse et secteurs d'aménagement ainsi que les emplacements réservés.
- L'adaptation aux projets urbains en cours de réflexion comme notamment l'opération *« Etoile Annemasse – Genève »* ou, plus à l'échelle de la ville, du projet lié à la réalisation d'un nouveau boulevard.

Ce nouveau Plan Local d'Urbanisme était approuvé le 24 janvier 2008 par délibération du Conseil Municipal.

Il s'agissait d'un PLU de transition, moins permissif que le précédent POS qui avait favorisé une forte densification du territoire, notamment en centre ville. Le PLU de 2008 instaure, entre autre, un système de bandes constructibles permettant de préserver les cœurs d'îlots.

Depuis lors, il a connu un ensemble d'évolutions portées par trois révisions simplifiées, 5 modifications et 3 modifications simplifiées :

Révisions simplifiées	Modifications	Modifications simplifiées
▪ n°1 approuvée le 21 avril 2011 et annulée le 14 octobre 2014 par arrêt de la cour administrative d'appel de Lyon ▪ n°2 approuvée le 21 avril 2011 et annulée le 14 octobre 2014 par arrêt de la cour administrative d'appel de Lyon ▪ n°3 approuvée le 27 septembre 2012	▪ n°1 approuvée le 20 novembre 2008 ▪ n°2 approuvée le 24 septembre 2009 ▪ n°3 approuvée le 24 mars 2011 ▪ n°4 approuvée le 31 mai 2012 ▪ n°5 approuvée le 20 janvier 2015	▪ n°1 approuvée le 26 juin 2014 ▪ n°2 approuvée le 15 octobre 2015 ▪ n°3 approuvée le 30 juin 2016

1.2. Les motifs de la révision

La Ville a engagé une nouvelle révision générale de son PLU par délibération du Conseil Municipal en date du 21 février 2013, conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme et aux dispositions de la loi *« Solidarité et Renouvellement Urbains »* (SRU) du 13 décembre 2000, modifiées par la loi *« Urbanisme et Habitat »* du 2 juillet 2003, la loi *« Engagement National pour le Logement »* (ENL) du 13 juillet 2006, la loi dite *« Boutin »* du 25 mars 2009 et la loi *« portant Engagement National pour l'Environnement »* du 12 juillet 2010, ainsi que de la nouvelle loi *« pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové »* (ALUR) du 26 mars 2014.

La révision générale du PLU permet de définir un projet portant sur les objectifs suivants :

- Renforcer les conditions permettant d'assurer dans le respect des objectifs de développement durable, les principes issus des textes de la loi dite *« Grenelle II »*, dans les différents documents du PLU (réduction des émissions de gaz à effet de serre, maîtrise de l'énergie, production énergétique à partir de sources renouvelables, préservation et remise en état des continuités écologiques, etc.). Cette volonté se situe dans la suite logique de l'Agenda 21 publié en 2005 et du schéma directeur des espaces verts approuvé au conseil municipal du 19 février 2015. Ce document sera complété au fur et à mesure de sorte à répondre au mieux aux moyens de la collectivité et à l'évolution de la ville.
- Assurer la conformité du PLU avec les autres documents d'urbanisme, tels que le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) d'Annemasse Agglo approuvé le 28 novembre 2007, le Programme local de l'habitat (PLH) d'Annemasse Agglo approuvé le 23 mai 2012, le Plan Climat Energie Territorial (PCET), etc.
- Intégrer les nouvelles orientations issues du Plan de Déplacements Urbains (PDU) d'Annemasse Agglo approuvé en Conseil communautaire du 26 février 2014.
- Redéfinir l'ensemble des outils réglementaires (emplacements réservés, espaces boisés classés, espaces verts protégés, orientations d'aménagements, etc.) en fonction des nouveaux projets qui marquent le territoire communal.
- Traduire le projet d'urbanisme défini par les élus de la Ville d'Annemasse. Globalement, la volonté est de disposer d'un PLU lui permettant de maîtriser d'avantage son développement urbain. Le projet d'urbanisme se fixe les objectifs suivants, qui ont été traduits dans le nouveau PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables), les Orientations d'Aménagement et de Programmation, les Emplacements Réservés, et les classements au titre de l'articles L. 151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme :
  - Améliorer la qualité de vie dans la ville. Cet objectif est concilié avec la recherche d'un juste équilibre concernant la densité urbaine et la mixité sociale. Il concerne aussi les projets d'espaces publics.
  - Réaffirmer et identifier les espaces naturels à protéger tout en permettant la création de liaisons entre ces différents espaces pour mieux les mettre en valeur. L'objectif est d'aboutir à la création d'un véritable réseau d'espaces verts défini en parallèle à la démarche dans le cadre de l'élaboration d'un schéma directeur et devant constituer la *« trame verte et bleue »* du territoire communal dans le respect des orientations du SCOT.
  - Prévoir la création de zone(s) destinée(s) à accueillir les futurs projets de la Ville (écoquartiers...).
  - Prendre en considération l'image de la ville à travers le traitement architectural des constructions et la mise en valeur des bâtiments existants. Le nouveau PLU intègre cette préoccupation dans les réflexions relatives à la densité, aux épannelages, à la préservation de bâtiments et d'éléments témoignant de son histoire (mise en place d'un cahier des charges de prescriptions architecturales).

- Prendre la mesure du contexte frontalier de la commune et initier une démarche permettant une meilleure gestion des prix du foncier afin d'assurer un parcours résidentiel complet sur le territoire communal.
- Tenir compte des projets de transport en commun structurants (LÉMAN EXPRESS, bus à haut niveau de service) dans la structuration future du tissu urbain annemassien.
- Prévenir les risques naturels prévisibles et/ou technologiques éventuels, de limiter l'exposition des habitants des différents quartiers aux pollutions et nuisances de toutes natures.

❑ ❑ ❑

2. Le contexte règlementaire et législatif

2.1. Le respect des lois en vigueur

Le PLU doit prendre en compte un certain nombre de dispositions réglementaires nationales.

2.1.1. Loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000

La loi *« Solidarité et Renouvellement Urbain »* (SRU) a pour but de promouvoir un développement urbain cohérent, solidaire et durable. A ce titre, l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme fixe les principes fondamentaux qui s'imposent aux documents d'urbanisme.

Extrait de l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme :

« Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :
1° L'équilibre entre :
- *a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;*
- *b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;*
- *c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*
- *d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;*
- *e) Les besoins en matière de mobilité ;*

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;
3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée en emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques,

de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;
4° La sécurité et la salubrité publiques ;
5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;
6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;
7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables. »

2.1.2. Loi Urbanisme et Habitat (UH) du 2 juillet 2003

La loi Urbanisme et Habitat a pour objectif de simplifier et clarifier certaines des dispositions de la loi SRU et, notamment, dans le cas des PLU.
Composée de 98 articles, la loi aborde quatre thèmes principaux :

- l'urbanisme ;
- la sécurité des constructions ;
- la participation des employeurs à l'effort de construction ;
- l'activité des organismes d'habitation à loyers modérés, les sociétés d'économie mixte, les copropriétés et l'offre locative.

La loi UH introduit dans les pièces du PLU, les Projets d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) dont l'enjeu est de définir un projet portant sur les années à venir.

La loi UH réforme profondément les conditions d'utilisation des procédures de modification et de révision, qui donnaient lieu à un abondant contentieux.
La modification devient la règle générale. La commune pourra désormais changer son PLU par une simple modification, dès lors qu'elle ne change pas le projet communal présenté dans le PADD et qu'elle ne réduit pas les zones agricoles (A) ou naturelles (N) ou un espace boisé classé.
A l'intérieur des zones urbaines (U) et à urbaniser (AU), la commune pourra donc changer son PLU par une simple modification, dès lors qu'elle ne remet pas en cause les orientations générales du PADD.

En d'autres termes, si la commune change la traduction règlementaire de son projet communal, elle procède par modification. Si elle change le projet communal, elle devra recourir à la révision.

2.1.3. Loi Grenelle 2 du 12 juillet 2010

La loi Grenelle 2 du 12 juillet 2010 décline, thème par thème, les objectifs de l'Etat dans le domaine de l'environnement, entérinés par le premier volet législatif du Grenelle de l'Environnement, dit loi Grenelle 1 du 3 août 2009.

Comportant plus de 100 articles, ce texte définit six grands chantiers :

- **Bâtiments et urbanisme** avec un double objectif : diviser par cinq la consommation d'énergie dans les constructions neuves d'ici 2012 et modifier le Code de l'Urbanisme afin de favoriser les énergies renouvelables ;
- **Transports** avec des mesures en faveur du développement des transports collectifs urbains ou favorisant le développement des modes alternatifs à la route pour le transport de marchandises ;
- **Energie et climat** avec pour objectif central la réduction de 20% des émissions de gaz à effet de serre d'ici 2020 ;
- **Préservation de la biodiversité** avec des dispositions relatives à l'agriculture, à la protection des espèces et des habitats ainsi qu'à l'assainissement et aux réserves en eau (afin d'assurer le bon fonctionnement des écosystèmes et de retrouver une bonne qualité écologique des eaux, il est prévu, entre autres, d'élaborer d'ici 2012 une trame verte et bleue pour créer une continuité territoriale entre les espaces protégés) ;
- **Protection sanitaire et gestion des déchets** avec des dispositions contre les nuisances sonores ou lumineuses et des mesures visât à davantage responsabiliser les producteurs de déchets ;
- **Définition d'une « nouvelle gouvernance écologique »** permettant d'engager la concertation en amont des projets grâce, notamment à la rénovation des enquêtes publiques et à l'intégration d'associations d'éducation à l'environnement dans les instances de consultation

2.1.4. Loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR)

La loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) est entrée en vigueur le 27 mars 2014.

Dans un contexte de crise du logement, elle traduit la volonté de l'Etat de construire plus et mieux en engageant la transition écologique des territoires. Ainsi, la loi ALUR clarifie la hiérarchie des normes dans les documents d'urbanisme. Le schéma de cohérence territoriale (SCoT) s'affirme comme le garant de la cohérence des politiques publiques à l'échelle du bassin de vie. Il est également renforcé pour mieux encadrer l'urbanisme commercial et limiter l'étalement urbain.

La loi donne désormais aux élus les moyens d'élaborer les plans locaux d'urbanisme (PLU) sur le périmètre des intercommunalités, afin de promouvoir un urbanisme durable et des projets de développement à la bonne échelle. Elle prévoit le transfert automatique de la compétence PLU aux communautés de communes et d'agglomération, mais le dispositif est suffisamment souple pour être adapté aux communautés dans leur grande diversité.

La loi programme également la fin des plans d'occupation des sols (POS) et la fin de la notion de coefficient d'occupation des sols (COS), devenue obsolète.
Pour favoriser la densification des tissus pavillonnaires existants, la taille minimale des terrains est supprimée. Dans les zones tendues notamment, ces quartiers constituent un gisement de foncier à exploiter pour construire des logements, tout en contribuant au renouvellement urbain, à l'amélioration du cadre de vie et à l'optimisation des équipements existants.

Pour mettre en œuvre des politiques foncières plus volontaires et plus efficaces, la loi fixe désormais un cadre juridique sûr au droit de préemption, permettant aux collectivités locales de faire face à leurs besoins et à leurs obligations, tout en assurant une garantie réelle des droits des propriétaires et des habitants.

2.2. La coordination avec les documents de planification, les programmes et les procédures

Un certain nombre de documents à vocation prescriptive, contractuelle et programmatique sont aujourd'hui approuvés (Programme Local de l'Habitat, contrat de rivière, etc.) ou en cours d'élaboration. Ils concernent, pour la plupart, des espaces plus vastes que le territoire annemassien, mais renvoient à la nécessité d'une convergence des politiques et des projets pour atteindre des objectifs communs. Le PLU, document soumis à des obligations de compatibilité avec certaines procédures de rang supérieur, devra bien entendu, s'intégrer dans cette logique.

2.2.1. La Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) des Alpes du Nord

Issue de la loi d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire du 4 février 1995, modifiée par la loi d'orientation pour l'aménagement et le développement durable du territoire du 25 juin 1999, la Directive Territoriale d'Aménagement est un document de planification et d'aménagement.

Les DTA, approuvées par décret en Conseil d'Etat, s'imposent aux documents d'urbanisme, dont les PLU.

Ciblées en fonction des grands objectifs sélectionnés pour leurs enjeux, les DTA ne traitent que des questions pour lesquelles les outils de droit commun sont insuffisants. Les DTA définissent les orientations fondamentales de l'Etat en matière d'aménagement, d'équilibre entre les perspectives de développement, de protection et de mise en valeur des territoires.

L'article 13 de la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement remplace les DTA par les Directives Territoriales d'Aménagement et de Développement Durable (DTADD).

Il s'agit d'un document de référence souple fixant les orientations spatialisées de l'Etat dans les territoires présentant des enjeux nationaux dans un ou plusieurs domaines.

Les DTADD ne sont pas opposables. Les DTA approuvées avant la publication de la loi restent opposables. Elles peuvent être mises en forme sous forme de DTADD lors de modifications.

Le périmètre de la DTA des Alpes du Nord, arrêté par le mandat du 11 mai 2000, comprend les départements de la Savoie et de Haute-Savoie, ainsi que la partie orientale du département de l'Isère, bornée par la limite du schéma directeur de l'agglomération grenobloise et les communes drômoises appartenant au Parc Naturel du Vercors.

La partie de l'aire de coopération franco-valdo-genevoise située dans l'Ain n'est pas incluse dans le périmètre de la présente DTA, car elle ne fait pas partie du massif des Alpes du Nord, mais de celui du Jura.

Les problématiques directement liées à l'agglomération de Genève, communes aux départements de l'Ain et de la Haute Savoie, sont traitées spécifiquement dans le projet d'agglomération franco-valdo-genevois, dont la DTA fait siennes les orientations.

La DTA des Alpes du Nord, s'imposant aux PLU, a fait l'objet d'un travail préparatoire entre l'Etat et les collectivités qui a permis l'élaboration d'un Livre Blanc en 2004, puis d'une seconde version en 2010.

Les principaux enjeux territoriaux concernent :

- La limitation de l'engorgement des vallées par les différents trafics : développement d'une politique globale des déplacements afin de répondre à l'enjeu des grandes traversées alpines et au risque de saturation des réseaux existants ;
- Le confortement de l'économie touristique : valorisation du potentiel touristique alpin à travers la diversification de l'offre et la modernisation de ses infrastructures d'accueil ;
- La maîtrise de l'urbanisation dans un espace contraint : structuration du réseau des villes des Alpes du Nord et meilleure maîtrise de la croissance urbaine ;
- La préservation et la mise en valeur du patrimoine remarquable ;
- La valorisation des pôles et réseaux de haute technologie autour de l'axe Grenoble-Genève.

2.2.2. Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) est un document d'urbanisme et de planification stratégique, réalisé à l'échelle intercommunale. Il définit les orientations en matière d'aménagement du territoire pour une dizaine d'années. Sa vocation est de trouver un équilibre entre préservation du cadre naturel et développement urbain.

L'élaboration du SCoT a été confiée en 2002 au SEGH (syndicat d'études du Genevois Haut-Savoyard). Suite à la création d'Annemasse Agglomération, le syndicat a été dissout. La Communauté d'agglomération en assure aujourd'hui son application.

D'une superficie de 78km^2 le périmètre du SCoT comprend les communes d'Ambilly, Annemasse, Etrembières, Gaillard, Vétraz-Monthoux, Ville-la-Grand, Machilly, Saint-Cergues, Juvigny, Cranves-Sales, Lucinges et Bonne. Il a été approuvé par délibération le 28 novembre 2007.

Les grands axes du SCoT d'Annemasse Agglomération :

- *« Préserver et valoriser notre cadre de vie »*, par la protection de l'environnement naturel et agricole, la maîtrise du développement urbain, l'organisation des déplacements et la valorisation des paysages ;
- *« Bâtir un territoire équilibré, entre dynamisme et solidarité »*, par une politique économique et une politique d'habitat répondant à l'ensemble des besoins ;
- *« S'affirmer comme une agglomération attractive pour son environnement »* dans le but de positionner le territoire et de le faire rayonner.

Depuis le 1er janvier 2008, Annemasse Agglo est en charge du SCoT et assure son suivi et son évaluation. La Communauté d'agglomération veille à la bonne mise en œuvre du SCOT, notamment à travers une mise en compatibilité des PLU.

2.2.3. Le Programme Local de l'Habitat (PLH)

Document de planification, le Programme Local de l'Habitat (PLH) définit, pour une période de 6 ans, la politique à mettre en œuvre pour répondre aux besoins en logements. Il permet à un établissement intercommunal ou à une commune de concentrer entre ses mains l'ensemble des vecteurs d'intervention dans le domaine de l'habitat et de mettre en place des actions pour remédier aux dysfonctionnements constatés.

Le PLH d'Annemasse Agglomération a été approuvé le 23 mai 2012 pour la période 2012-2017. Il se développe autour de cinq axes :

- Axe 1 : maîtriser le volume de la production neuve
- Axe 2 : maîtriser la qualité de la production neuve
- Axe 3 : gérer le parc existant
- Axe 4 : traiter les besoins spécifiques en logements
- Axe 5 : faire vivre le PLH

Le PLH définit un objectif de construction neuve de 750 logements par an à l'échelle de l'agglomération, dont 257 logements par an à Annemasse.

2.2.4. Le Plan de Déplacements Urbains (PDU)

Le Plan de Déplacements Urbains (PDU) est un document institutionnel, définissant le principe de l'organisation des transports de personnes, de marchandises, de circulation et de stationnement sur le territoire d'Annemasse Agglomération. Il a été approuvé le 26 février 2014.

Afin d'améliorer les déplacements, le PDU se propose d'agir sur sept axes.
Ces axes sont autant de leviers stratégiques et essentiels pour mettre en place un système de mobilité durable au cœur de notre territoire, mais également pour les territoires voisins :

- Transports en commun : mettre en place un réseau de transport collectif performant à l'échelle transfrontalière et sur l'agglomération ;
- Modes doux : favoriser la pratique des modes doux et développer les services vélos ;
- Stationnement : maîtriser les besoins en stationnement ;
- Sécurité et transport individuel motorisé : hiérarchiser le réseau routier et améliorer la sécurité ;
- Marchandises et livraisons : améliorer les conditions d'acheminement des livraisons et des marchandises ;
- Démarches d'écomobilité : accompagner et encourager les démarches d'écomobilité sur le territoire ;
- Annexe Accessibilité du PDU.

2.2.5. Le Schéma Départemental d'Aménagement et de Développement du Territoire (SDADT)

L'élaboration du nouveau schéma d'aménagement et de développement du territoire intitulé « Haute-Savoie 2020 » a permis au Conseil Général de préciser, de 2000 à 2020, les grandes orientations et les principaux objectifs de sa politique en matière d'aménagement du territoire, avec pour préoccupation majeure la maîtrise du développement du département (aspects démographiques et socio-économiques, préservation de l'environnement, du cadre et de la qualité de vie…).

Le schéma constitue un cadre de référence pour les interventions du Département, notamment auprès des collectivités locales. Il contribue à renforcer la lisibilité de sa politique et son image vis-à-vis des élus et des citoyens.

Le projet Haute-Savoie 2020 développe cinq axes d'intervention pour la politique départementale :

- Valoriser le positionnement du département ;
- Offrir un environnement favorable à l'économie ;
- Prévoir et structurer un cadre de vie fonctionnel et attractif ;
- Favoriser des conditions de vie de qualité pour tous ;
- Maintenir la cohésion de la société.

2.2.6. Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Rhône-Méditerranée

Le SDAGE Rhône-Méditerranée 2010-2015 a été approuvé par le préfet coordonnateur de bassin le 20 novembre 2009.

Le SDAGE est un document de planification décentralisé instauré par la loi sur l'eau du 3 janvier 1992. Il est élaboré sur le territoire du grand bassin hydrographique du Rhône (partie française), des autres fleuves côtiers méditerranéens et du littoral méditerranéen.

Le SDAGE bénéficie d'une légitimité politique et d'une portée juridique. Il définit pour une période de 6 ans les grandes orientations pour une gestion équilibrée de la ressource en eau ainsi que les objectifs de qualité des milieux aquatiques et de quantité des eaux à maintenir ou à atteindre dans le bassin.

Dans la pratique, le SDAGE formule des préconisations à destination des acteurs locaux du bassin. Il oblige les programmes et les décisions administratives à respecter les principes de gestion équilibrée, de protection, ainsi que les objectifs fixés par la directive cadre sur l'eau de 2000.

Le SDAGE Rhône-Méditerranée fixe huit grandes orientations fondamentales à atteindre d'ici 2015 :

- Prévention : privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité ;
- Non dégradation : concrétiser la mise en œuvre du principe de non dégradation des milieux aquatiques ;
- Vision sociale et économique : intégrer les dimensions sociale et économique dans la mise en œuvre des objectifs environnementaux ;
- Gestion locale et aménagement du territoire : organiser la synergie des acteurs pour la mise en œuvre de véritables projets territoriaux de développement durable ;
- Pollutions : lutter contre les pollutions, en mettant la priorité sur les pollutions toxiques et la protection de la santé ;
- Des milieux fonctionnels : préserver et développer les fonctionnalités naturelles des bassins et des milieux aquatiques ;
- Partage de la ressource : atteindre et pérenniser l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau et en anticipant l'avenir ;
- Gestion des inondations : gérer les risques d'inondation en tenant compte du fonctionnement naturel des cours d'eau.

Le nouveau SDAGE 2016-2020 est actuellement en cours d'élaboration. Une version projet des documents a été soumise à consultation des assemblées et du public du 19 décembre 2014 au 18 juin 2015. Le document devrait être arrêté avant la fin de l'année 2015.

Le document de travail fixe huit grandes orientations :

- S'adapter aux effets du changement climatique
- Privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité
- Concrétiser la mise en œuvre du principe de non dégradation des milieux aquatiques
- Prendre en compte les enjeux économiques et sociaux des politiques de l'eau et assurer une gestion durable des services publics d'eau et d'assainissement
- Renforcer la gestion de l'eau par bassin versant et assurer la cohérence entre aménagement du territoire et gestion de l'eau

- Lutter contre les pollutions, en mettant la priorité sur les pollutions par les substances dangereuses et la protection de la santé
  - Poursuivre les efforts de lutte contre les pollutions d'origine domestique et industrielle
  - Lutter contre l'eutrophisation des milieux aquatiques
  - Lutter contre les pollutions par les substances dangereuses
  - Lutter contre la pollution par les pesticides par des changements conséquents dans les pratiques actuelles
  - Evaluer, prévenir et maîtriser les risques pour la santé humaine
- Préserver et restaurer le fonctionnement naturel des milieux aquatiques et des zones humides
  - Agir sur la morphologie et le décloisonnement pour préserver et restaurer les milieux aquatiques
  - Préserver, restaurer et gérer les zones humides
  - Intégrer la gestion des espèces de la faune et de la flore dans les politiques de gestion de l'eau
- Atteindre l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau et en anticipant l'avenir
- Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques.

2.2.7. Le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) 2016-2021 Bassin Rhône-Méditerranée

Le document est actuellement en cours d'élaboration. Une version projet des documents a été soumise à consultation des assemblées et du public du 19 décembre 2014 au 18 juin 2015. La directive 2007/60/CE relative à l'évaluation et à la gestion des risques d'inondation, dite « directive inondations » propose une refonte de la politique nationale de gestion du risque d'inondation. Elle vise à réduire les conséquences potentielles associées aux inondations dans un objectif de compétitivité, d'attractivité et d'aménagement durable des territoires exposes à l'inondation. Les plans de gestion des risques d'inondation (PGRI), prévus par l'article L. 566-7 du code de l'environnement, élabores à l'échelle du district hydrographique (échelle d'élaboration des SDAGE), sont la déclinaison locale de cette politique nationale.

Le document de travail fixe 5 grands objectifs pour le district :

- Mieux prendre en compte le risque dans l'aménagement et maîtriser le coût des dommages liés à l'inondation
  - Améliorer la connaissance de la vulnérabilité du territoire

  - Réduire la vulnérabilité des territoires
  - Respecter les principes d'un aménagement du territoire intégrant les risques d'inondations

- Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques Agir sur les capacités d'écoulement :
  - Prendre en compte les risques torrentiels
  - Prendre en compte l'érosion côtière du littoral
  - Assurer la performance des ouvrages de protection
- Améliorer la résilience des territoires exposés
  - Agir sur la surveillance et la prévision
  - Se préparer à la crise et apprendre à mieux vivre avec les inondations
  - Développer la conscience du risque des populations par la sensibilisation, le développement de la mémoire du risque et la diffusion de l'information
- Organiser les acteurs et les compétences :
  - Favoriser la synergie entre les différentes politiques publiques : gestion des risques, gestion des milieux, aménagement du territoire et gestion du trait de côte
  - Garantir un cadre de performance pour la gestion des ouvrages de protection
  - Accompagner la mise en place de la compétence « GEMAPI »
- Développer la connaissance sur les phénomènes et les risques d'inondation :
  - Développer la connaissance sur les risques d'inondation
  - Améliorer le partage de la connaissance.

Le document de travail fixe 5 grands objectifs pour le linéaire rhodanien et la Saône :

- Agir sur l'aléa ;
- Réduire la vulnérabilité pour diminuer le coût des dommages potentiels et faciliter le retour à la normale ;

- Augmenter la perception et la mobilisation des populations face au risque d'inondation ou Savoir mieux vivre avec le risque ;
- Planifier la gestion de crise ;
- Constituer et consolider les maîtrises d'ouvrages.

❑ ❑ ❑

3. La composition du dossier de PLU

Nota : malgré l'entrée en vigueur du nouveau code de l'urbanisme, le 1er janvier 2016, en application de l'article 12 du décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 *« relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme »*, les dispositions des anciens articles R. 123-1 à R. 123-14 du code de l'urbanisme demeurent applicables aux PLU dont l'élaboration, la révision, la modification ou la mise en compatibilité a été engagée avant le 1er janvier 2016.
Conformément à la possibilité qui lui était offerte, la commune n'a pas souhaité appliquer, par délibération expresse, au document l'ensemble des articles R.151-1 à R.151-55 du Code de l'Urbanisme dans leur rédaction en vigueur à compter du 1er janvier 2016.

Le dossier du PLU comporte **cinq pièces principales**, elles-mêmes subdivisées en plusieurs documents.

3.1. Le rapport de présentation

Le contenu du Rapport de Présentation du Plan Local d'Urbanisme est régi par les articles R. 151-1, R. 151-2 et R. 151-4 du Code de l'Urbanisme lorsque celui-ci ne fait pas l'objet d'une évaluation environnementale :

Article R151-1 du Code de l'urbanisme

Pour l'application de l'article L. 151-4, le rapport de présentation :

1° Expose les principales conclusions du diagnostic sur lequel il s'appuie ainsi que, le cas échéant, les analyses des résultats de l'application du plan prévues par les articles L. 153-27 à L. 153-30 et comporte, en annexe, les études et les évaluations dont elles sont issues ;

2° Analyse les capacités de densification et de mutation des espaces bâtis identifiés par le schéma de cohérence territoriale en vertu du deuxième alinéa de l'article L. 141-3 ainsi que des autres espaces bâtis identifiés par le rapport lui-même en vertu du troisième alinéa de l'article L. 151-4 ;

3° Analyse l'état initial de l'environnement, expose la manière dont le plan prend en compte le souci de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement ainsi que les effets et incidences attendus de sa mise en œuvre sur celui-ci.

Article R151-2 du Code de l'urbanisme

Le rapport de présentation comporte les justifications de :

1° La cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables ;

2° La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables et des différences qu'elles comportent, notamment selon qu'elles s'appliquent à des constructions existantes ou nouvelles ou selon la dimension des constructions ou selon les destinations et les sous-destinations de constructions dans une même zone ;

3° La complémentarité de ces dispositions avec les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées à l'article L. 151-6 ;

4° La délimitation des zones prévues par l'article L. 151-9 ;

5° L'institution des zones urbaines prévues par l'article R. 151-19, des zones urbaines ou zones à urbaniser prévues par le deuxième alinéa de l'article R. 151-20 lorsque leurs conditions d'aménagement ne font pas l'objet de dispositions réglementaires ainsi que celle des servitudes prévues par le 5° de l'article L. 151-41 ;

6° Toute autre disposition du plan local d'urbanisme pour laquelle une obligation de justification particulière est prévue par le présent titre.
Ces justifications sont regroupées dans le rapport.

Article R151-4 du Code de l'urbanisme

Le rapport de présentation identifie les indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévue à l'article L. 153-29.

3.2. L'expression du Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la municipalité

La définition du Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la municipalité est une étape clé dans l'élaboration du dossier du PLU à qui le législateur a conféré un **rôle important,** puisque selon le Code de l'Urbanisme (art. L. 151-5), il doit définir :

« 1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. »

Cela se traduit au sein du dossier par deux documents complémentaires :

- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, lui-même.
- Le Document d'Orientations d'Aménagement.

3.2.1. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Ce document est un document de *« politique générale »* :

- Sans obligation formelle de contenu, il doit présenter tous les principes de la politique communale d'aménagement conduite par la municipalité dans les années à venir et qui trouve sa traduction réglementaire dans le PLU.
- C'est un document simple, accessible à tous les citoyens, qui permet un débat clair au sein du Conseil Municipal (comparable au débat d'orientation budgétaire).
- Sa présentation est organisée, pour le PLU d'Annemasse, autour de **trois grands axes** :
  - Annemasse, la qualité du cadre de vie au cœur du projet de territoire.

- Annemasse, un pôle urbain majeur, au cœur de la dynamique du Grand Genève.
- Annemasse, une ville durable et solidaire, respectueuse de l'environnement.

3.2.2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les orientations d'aménagement et de programmation ont pour vocation d'**illustrer la mise en œuvre possible** des principes de la politique d'aménagement et de développement communal, présentée dans le P.A.D.D..

- Elles décrivent par quartier ou par secteur, les actions et opérations mentionnées à l'article L. 151-7 du Code de l'Urbanisme[1].
- La description de ces opérations n'a pas valeur d'engagement et elles peuvent être modifiées au gré des études de mise en œuvre, à condition de ne pas remettre en cause l'économie générale du projet.
- Elles sont également accompagnées de documents graphiques qui localisent et illustrent l'impact sur le territoire communal des projets concernés.

1 « Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 51-36. »

3.3. Les pièces graphiques du règlement d'urbanisme

Le dossier comporte **3 planches de zonage au 1/2 500ème**.

Les appellations des zones du PLU sont définies par le Code de l'Urbanisme.

- **Les zones urbaines sont dites *« zones U »***. Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
- **Les zones à urbaniser sont dites *« zones AU »***. Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.
  - Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.
  - Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

- **Les zones agricoles sont dites *« zones A »***. Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole y sont seules autorisées.
- **Les zones naturelles et forestières sont dites *« zones N »***. Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Outre la délimitation des différentes zones, les plans font apparaître :

- Les terrains identifiés comme **Espaces Boisés Classés à conserver, à protéger ou à créer**, soumis aux dispositions des articles L.113-1 et L.113-2 et R.113-1 et R.113-2 du Code de l'Urbanisme. Ce classement s'applique aux bois, forêts et parcs, mais aussi à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements. Le régime des Espaces Boisés Classés* vise à pérenniser

l'affectation boisée du sol. Il interdit donc les défrichements. L'exploitation forestière normale ou l'abattage nécessaire d'arbres peuvent en revanche être autorisés, sous réserve de replantation.

- Les **quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier** au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.
- Les **cônes de vue** également définis au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.
- Les terrains classés comme **Espaces Verts à Protéger**, en application de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.
- Des **alignements commerciaux**, le long des axes identifiés au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme.
- Les **emplacements réservés** définis à l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme pour les voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts.
- Des **secteurs à plan de masse** côté en trois dimensions qui définissent des règles spéciales d'implantation, conformément aux dispositions de l'article R.151-40 du Code de l'Urbanisme.
- Les **polygones d'implantation** définis au titre de l'article L.151-17 du Code de l'urbanisme.
- Des **Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement global** (P.A.P.A.) en application de l'article L.151-41 5° du Code de l'urbanisme, qui visant à préserver un foncier en vue d'une définition plus précise d'une opération d'aménagement d'ensemble.
- Les **secteurs de mixité sociale** définis à l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme dans lesquels le règlement définit la nature et la part des catégories de logements dans les programmes de logements à réaliser.
- Les **marges de recul graphiques le long des voies**, en application de l'article R. 123-9 tel qu'écrit dans le Code de l'urbanisme en vigueur avant le 1er janvier 2016 et qui continue à s'appliquer dans le cas présent.
- Les **chemins piétonniers**, existants ou à créer, au titre de l'article L.151-38 du Code de l'urbanisme.

3.4. La pièce écrite du règlement d'urbanisme

Les articles réglementant chaque zone sont regroupés en trois sections répondant à trois questions :

- Quoi ? : la nature et l'occupation des sols (articles 1 et 2).

- Comment ? : les conditions de l'occupation du sol (articles 3 à 13).

Le *« Grenelle de l'Environnement »* a également introduit deux articles supplémentaires portant sur les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales (article 15) et sur les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques (article 16).

Conformément à l'article R.123-9, dernier alinéa, du Code de l'Urbanisme dans sa version antérieure au 1er janvier 2016 (applicable ici), seule la rédaction des articles 6 et 7 est obligatoire.

3.4.1. QUOI ? : les articles 1 et 2

L'article 1 indique les occupations et utilisations du sol interdites. D'une manière générale, tout ce qui n'est pas interdit sera autorisé.

L'article 2 indique, parmi les différentes occupations et utilisations du sol possibles, celles qui sont autorisées sous conditions particulières.

3.4.2. COMMENT ? : les articles 3 à 13

Les articles 3 et 4 traitent respectivement des accès et voiries et des réseaux (eau, assainissement, électricité, etc.).

L'article 5 qui fixe les conditions de superficie nécessaires pour qu'un terrain soit constructible, **n'est plus applicable depuis l'entrée en vigueur de la loi pour *« l'Accès au logement et un urbanisme rénové »* du 24 mars 2014.**

Les articles 6, 7 et 8 permettent de réglementer l'implantation des constructions sur un terrain :

- Le premier par rapport aux voies et aux emprises publiques (implantations en recul ou à l'alignement).
- Le deuxième par rapport aux limites séparatives (implantations en ordre continu[1], semi-continu[1] ou discontinu[2], marges de fond de parcelle). Le terme de *« limites séparatives »* est employé pour désigner les limites du terrain autres que la (ou les) façade(s) sur voie.

1 C'est-à-dire contiguës aux deux limites séparatives touchant la voie.

- Le troisième réglemente l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière.

Les règles contenues dans ces articles correspondent à deux exigences : sécurité et salubrité d'une part, isolement et tranquillité d'autre part.

Les chiffres donnés sont des minima.

Les articles 9 et 10 permettent de fixer un volume maximum de construction. Les chiffres donnés sont des maxima :

- L'emprise (article 9) représente la projection au sol des surfaces couvertes par la construction.
- La hauteur (article 10) est comptée à partir du terrain naturel avant travaux. Elle est mesurée soit à l'égout du toit, soit à l'acrotère, soit au faîtage.

L'article 11 réglemente l'aspect extérieur des constructions.

L'article 12 fixe des normes de stationnement en fonction de la nature et de l'importance des constructions.

L'article 13 traite des espaces libres de toute construction, privés, communs ou publics. Il peut imposer des plantations ou replantations. Cet article est particulièrement important pour développer la biodiversité en milieu urbain.

L'article 14 qui fixe le Coefficient des sol, **n'est plus applicable depuis l'entrée en vigueur de la loi pour *« l'Accès au logement et un urbanisme rénové »* du 24 mars 2014.**

Les **articles 15 et 16 introduisent des *« critères environnementaux »*** concernant, d'une part, les performances énergétiques et environnementales et, d'autre part, des dispositions en faveur des infrastructures et réseaux de communications électroniques.

1 C'est-à-dire contiguës à une seule limite séparative touchant la voie.
2 C'est-à-dire sans contiguïté avec les limites séparatives touchant la voie.

3.5. Les annexes

Le PLU inclut également des annexes qui sont des éléments obligatoires dès lors qu'elles ont un contenu (articles R. 151-51 à R. 151-53 du Code de l'Urbanisme) :

- Le tableau et le plan des servitudes d'utilité publique. Ces documents ne créent aucune réglementation. Ils reprennent simplement les différentes servitudes d'utilité publique s'appliquant au territoire couvert par le PLU et en rappellent la portée juridique. Ils doivent être tenus à jour. Les servitudes privées existant éventuellement ne figurent pas dans ce document.
- Les annexes sanitaires qui reprennent, quant à elles pour information, les réseaux d'eau et d'assainissement existants ou en projet lors de l'élaboration du PLU.
- Les Plans de Prévention des Risques.
- Les Plans de périmètres particuliers (ZAC, Droit de Préemption urbain, Plan d'Exposition au Bruit, Risque d'exposition au plomb…).
- Les prescriptions d'isolement acoustique édictées dans les secteurs affectés par le bruit au voisinage des infrastructures de transports terrestres ou des plateformes aéroportuaires.

❑ ❑ ❑

Partie 1
Diagnostic communal

1. Le site d'Annemasse : une zone de contact et un carrefour 39
2. Le développement urbain d'Annemasse dans l'histoire 54
3. La morphologie urbaine 61
4. Démographie 73
5. Habitat et logements 87
6. Equipements et services publics 129
7. Un développement économique s'appuyant sur la situation frontalière d'Annemasse 140
8. La mobilité, enjeu majeur du développement urbain d'Annemasse 167
9. Analyse de la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales 211

1. Le site d'Annemasse : une zone de contact et un carrefour

1.1. Le contexte administratif

Annemasse est située au Nord du département de la Haute-Savoie, seulement séparée de la frontière Franco-Suisse par les communes d'Ambilly et Ville-La-Grand. Appartenant à l'arrondissement de Saint-Julien-en-Genevois, elle se situe à quelques kilomètres à l'Est de Genève, la limite frontalière la plus proche se trouve à moins de 800 mètres

La commune d'Annemasse constitue le cœur de l'agglomération Annemasse - Les Voirons comptant plus de 85 000 habitants. Cet espace de projet est lui-même inscrit dans un ensemble plus vaste : le Grand Genève, agglomération transfrontalière répartie entre la Suisse et la France. Le projet d'agglomération se nommait Agglomération franco-valdo-genevoise jusqu'au 3 mai 2012, date à laquelle le nom de « Grand Genève » a été choisi. A la fin 2011, elle compte une population totale d'environ un million d'habitants.

D'une superficie modeste avec seulement 498 hectares, Annemasse n'en demeure pas moins la deuxième commune du territoire du Grand Genève en terme de population. Ainsi, avec 33 166 habitants en 2012 (INSEE), la densité s'élève à 6 659,8 habitants/km², ce qui la situe au sein des villes densément peuplées du département de Haute-Savoie.

Pour comparaison, on notera que les villes les plus importantes du département ont une densité inférieure à celle d'Annemasse :

- Annecy : 3 732,1 hab/km².
- Thonon-les-Bains : 2 138,2hab/km².
- Evian : 1 987,6 hab/km².
- Saint-Julien-en-Genevois : 1 142,5 hab/km².

Le territoire communal est bordé par 6 communes : Etrembières au Sud, Gaillard au Sud-Ouest, Ambilly à l'Ouest, Ville-la-Grand au Nord, Cranves-Sales au Nord-Est, Vetraz-Monthoux à l'Est.

1.2. Les déterminants géographiques

Annemasse est située à l'interface, au contact entre le piémont alpin et le bassin lémanique (vaste plaine située aux abords du Lac Léman). La ville constitue l'une des portes d'entrée principale des Alpes du Nord qui empruntent ainsi la vallée de l'Arve en dessinant la *« Route Blanche »*.

Annemasse se caractérise aussi par son positionnement entre différents événements géographiques :

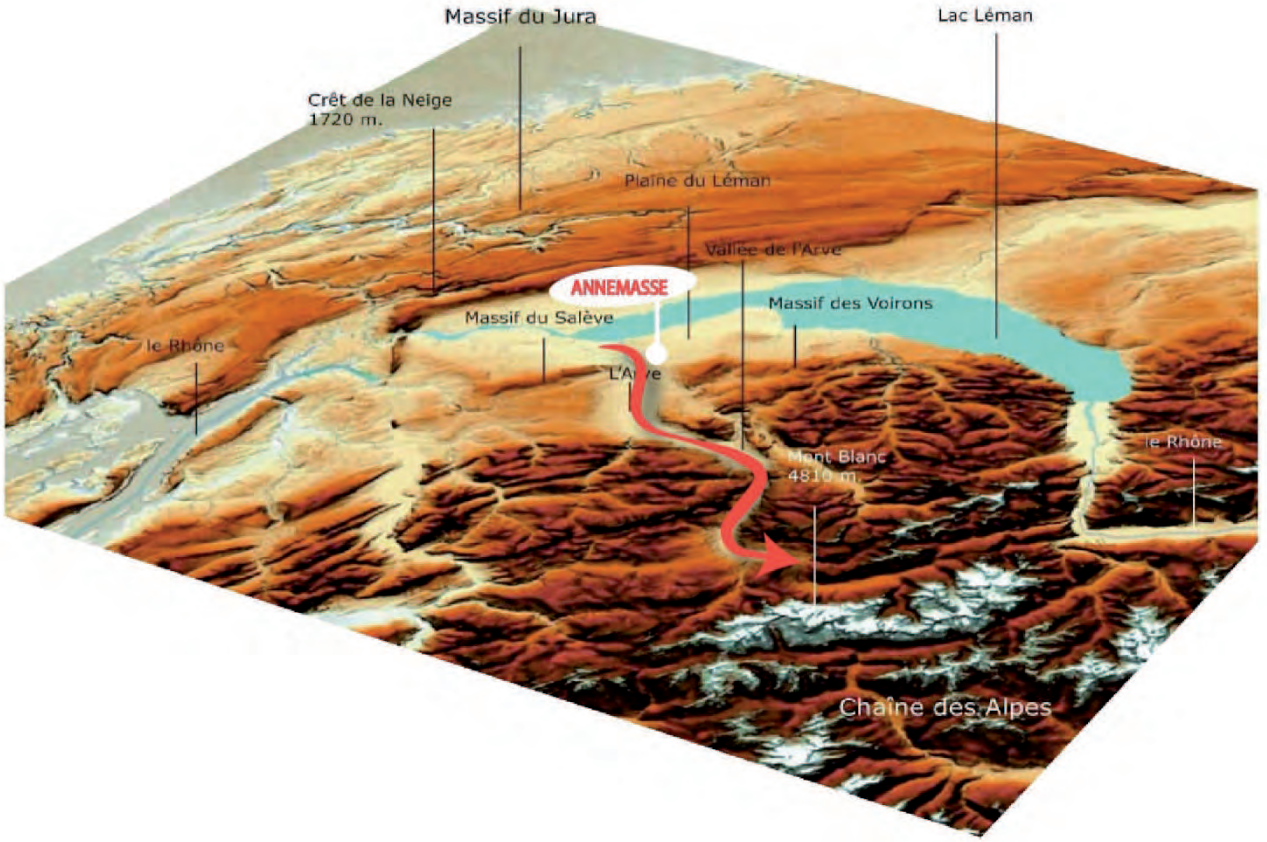
- La montagne du *« Salève »* au Sud.
- La montagne des *« Voirons »* à l'Est. Très présents dans le paysage, ces reliefs le sont aussi dans le vécu de la ville : ils représentent les limites visuelles et ressenties, sans doute plus que les limites administratives.

A noter aussi les frontières naturelles que constituent :

- Les rives de l'Arve au Sud-Ouest.
- Le *« Bois de Rosses »* au Nord-Est.

Les déterminants géographiques : le lac Léman, la plaine genevoise (bassin lémanique), le Salève, Les Voirons, l'Arve

Au final, le piémont alpin, l'Arve et la plaine genevoise composent un site favorablement positionné.



Topographie régionale (Source : Prise en compte de la nature en ville – CETE de Lyon – 2012)

1.3. Les déterminants humains

De multiples facteurs exogènes ont ainsi participé à la création de l'identité annemassienne. Cette identité est riche et complexe. Elle repose principalement aujourd'hui sur les notions d'échange et d'ouverture :

- Echanges commerciaux d'abord, du fait de sa position sur un axe de communication (autoroute A40) et grâce à des relations économiques avec Genève, à l'origine du développement urbain de la commune.
- Echanges sociaux également, matérialisés par un territoire vivant et attractif, et par une tradition d'accueil de nouvelles populations se renouvelant régulièrement.
- Echanges partenariaux et institutionnels enfin, avec une cité encline à une meilleure structuration du territoire métropolitain.

Les déterminants humains : Genève, les axes de transports terrestres tels que l'autoroute et la voie ferrée

1.4. Une agglomération transfrontalière

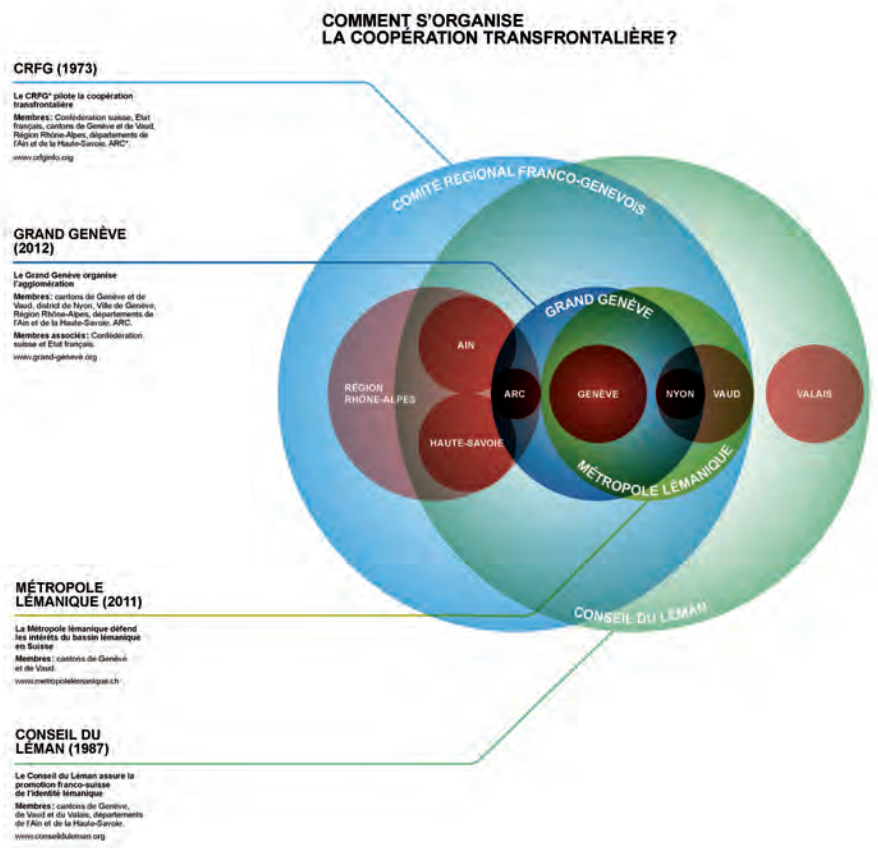
1.4.1. Pourquoi la coopération transfrontalière ?

Pivot entre la région Rhône-Alpes et l'arc lémanique, le canton de Genève est au centre d'une agglomération franco-valdo-genevoise en plein développement : le Grand Genève.

Le Grand Genève présente la particularité d'avoir 100km de frontières avec la France, contre 4km seulement avec le reste de la Suisse.

Le dynamisme économique et démographique de Genève dépasse largement les frontières cantonales et exige des réponses concertées avec les autorités vaudoises et françaises pour préserver la qualité de vie et la richesse de l'ensemble de la région.

Source : Notre Région Mode d'emploi – Grand Genève mars 2013



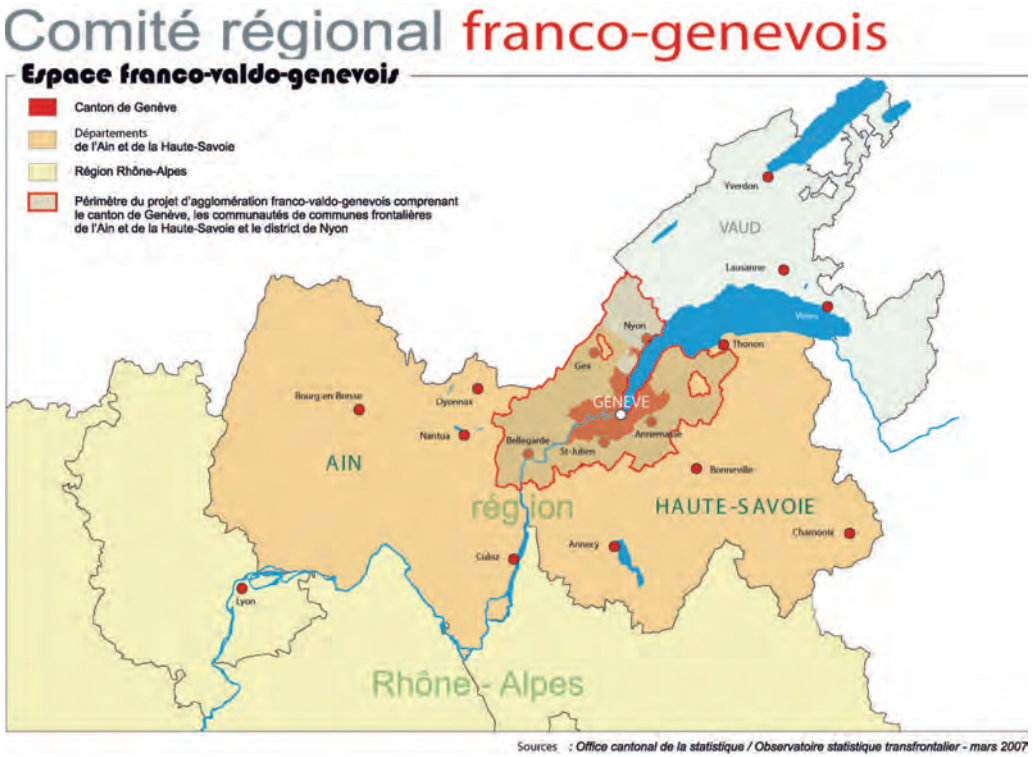
1.4.2. Le Comité régional Franco-Genevois (CRFG)

Le Comité Régional Franco-Genevois (CRFG) est la première instance officielle de coopération transfrontalière entre l'Etat français et la Confédération helvétique. Sa création en juillet 1973 coïncide avec l'apparition du marché du travail transfrontalier.

Le comité regroupe actuellement les cantons de Genève et de Vaud, les Préfectures de la région Rhône-Alpes, de l'Ain et de la Haute-Savoie, la Région Rhône-Alpes, ainsi que les Départements de l'Ain et de la Haute-Savoie et leurs collectivités réunies dans l'ARC (Association régionale de coopération des collectivités du Genevois).

Le CRFG aborde les domaines de l'aménagement du territoire, de la mobilité, de l'économie, de la formation professionnelle, de la prévention, de la santé, de la sécurité, de la culture, de l'éducation, du sport, traités au sein de sept commissions et du comité de pilotage du Grand-Genève.

Le CRFG a été créé pour définir les orientations du développement de la région franco-valdo-genevoise et donner les impulsions nécessaires à la réalisation de projets d'intérêt commun. Le comité a élaboré en 1997 une Charte d'aménagement afin de faire de cet espace transfrontalier une véritable agglomération, un bassin de vie cohérent.



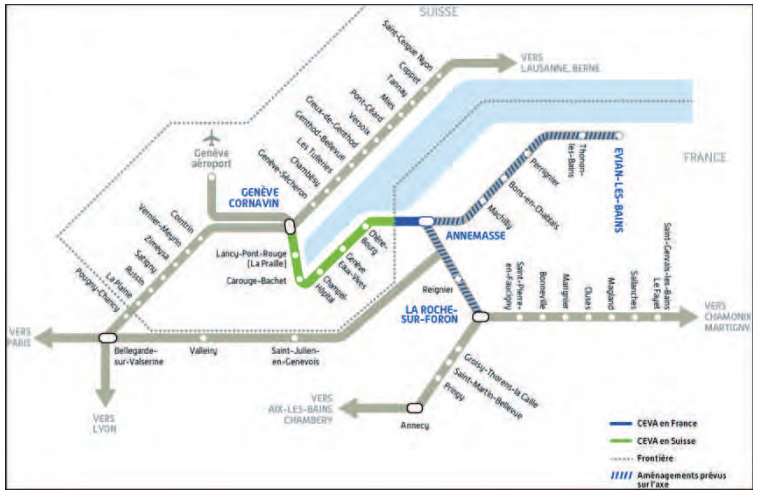
Dans le maillage urbain de ce bassin de vie, Annemasse occupe une place prépondérante puisqu'elle se positionne en tant que centralité urbaine multifonctionnelle, avec un pôle spécialisé (Projet Etoile Annemasse – Genève) et une interface de niveau international.

Sur la base de cette Charte d'aménagement, ce projet transfrontalier vise plusieurs objectifs et enjeux :

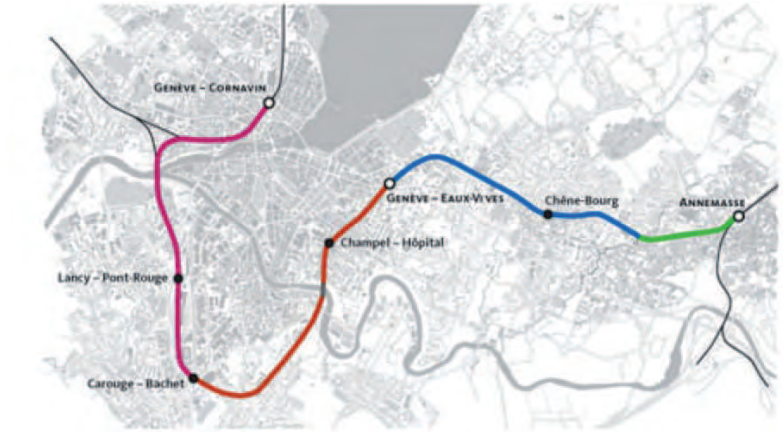
- A l'échelle mondiale, l'enjeu est de renforcer la place internationale de Genève et son attractivité ;
- A l'échelle européenne, de structurer l'Europe médiane alpine (Genève, Rhône-Alpes et Italie du Nord) ;
- A l'échelle de la région Rhône-Alpes et de la Suisse, de constituer un espace d'articulation régional des réseaux de villes rhônalpines et suisses (axe Lyon-Genève, villes du Sillon alpin de Genève à Grenoble, Arc lémanique et villes du plateau suisse) ;
- A l'échelle de l'espace franco-valdo-genevois, d'orienter un développement cohérent, équilibré et dynamique d'une véritable agglomération ou région urbaine transfrontalière.

La charte qui propose un développement multipolaire de l'espace transfrontalier suggère notamment de confirmer le rôle moteur du centre urbain de Genève, mais aussi de renforcer les centres périphériques en y favorisant l'accueil de fonctions régionales, voire internationales. Annemasse constitue un de ces centres périphériques qui doivent être confortés.

Le CRFG mène à bien de nombreux projets. Le comité a mis en place un schéma de transports publics urbain, périurbain et régional dont le projet central étant la liaison ferroviaire LÉMAN Express qui reliera Cornavin, La Praille, Les Eaux-Vives à Annemasse dont la mise en service est fixée à l'horizon 2018-2019.



Source : ceva-France.fr



Sept gares et stations conçues par les Ateliers Jean Nouvel jalonneront le parcours : Cornavin, Lancy – Pont-Rouge, Carouge – Bachet, Champel – Hôpital, Genève – Eaux-Vives, Chêne-Bourg et Annemasse.

Source : CRFGinfo.org

1.4.3. Le Conseil du Léman

Le Conseil du Léman, créé en 1987, est composé de cinq entités :

- Pour la partie suisse :
  - le canton de Genève ;
  - le canton de Vaud ;
  - le canton du Valais ;
- Pour la partie française :
  - le département de l'Ain ;
  - le département de la Haute-Savoie.

Périmètre du Conseil du Léman

Source : www.conseilduleman.org

La région Rhône-Alpes a le statut d'observateur. Les Etats Français et Suisse ont un statut d'observateur. Le Conseil du Léman est une instance de concertation visant à promouvoir les relations transfrontalières et initier des projets communs de coopération.

Il est composé d'un Comité et de cinq Commissions (Economie et tourisme, Transports et communication, Populations frontalières et affaires sociales, Education et culture, Environnement et aménagement du territoire) qui se réunissent deux fois par an.

L'objectif du Conseil du Léman est de favoriser l'émergence d'une identité lémanique forte, à l'écoute des citoyens franco-suisses qui la composent.

A ce titre, il soutient financièrement des projets transfrontaliers autour du Léman, dans les domaines de l'économie, du tourisme, de la culture, du sport, de l'environnement et des transports.

1.4.4. Le Grand Genève – Le projet d'agglomération franco-valdo-genevoise

Le projet d'agglomération franco-valdo-genevoise est une entité urbaine transfrontalière créée en 2001. L'agglomération, composée de 212 communes réparties sur, deux pays, constitue un vaste territoire de 2 000 km^2 à cheval entre les cantons de Genève et de Vaud et les départements français de l'Ain et de la Haute-Savoie.

Elle représente aussi 450 000 emplois, 550 000 passages quotidiens à la frontière en 2011 dans les deux sens.

Le Grand Genève (nouvelle dénomination datant de 2012) est une métropole internationale dynamique. Au quotidien, près d'un million d'habitants en 2014) de Bellegarde-sur-Valserine, Annemasse, Meyrin, Nyon, Bonneville ou Genève vivent ce territoire pour leurs déplacements, leur logement, leur travail, leurs loisirs ou leur consommation. Ils dialoguent et se rencontrent chaque jour, dépassant les logiques de frontière. **Le Projet d'Agglomération Transfrontalière a pour objectif de « Construire ensemble un développement durable : Genève Agglo 2030 ».**

En décembre 2007, les partenaires du Projet d'agglomération ont signé une première Charte d'engagement définissant les grands principes d'organisation du territoire franco-valdo-genevois à l'horizon 2030. La mise en œuvre du projet a débuté en 2008 avec le lancement d'études à l'échelle locale engagées dans les PACA (Périmètres d'Aménagement Coordonnés d'Agglomération) et sous la forme de lignes directrices. En juin 2012, un nouvel acte fondateur s'est joué avec la signature du Projet d'agglomération 2, ainsi que l'attribution d'un nouveau nom : **le Grand Genève.**

Le développement du Grand Genève est un enjeu de première importance pour la Région Rhône-Alpes, pour la Suisse comme pour ses habitants. En s'engageant dans le Projet d'agglomération, les collectivités partenaires visent à surmonter le handicap de la frontière, maîtriser l'étalement urbain, mieux répartir l'habitat et l'emploi et construire ensemble un développement durable.

Cette finalité est partagée dans tous les territoires. Elle se décline en **cinq volets complémentaires** :

- Solidarité, cohésion, équité : assurer un développement équilibré, pour accueillir 200 000 habitants et 100 000 emplois supplémentaires ; il s'agit de promouvoir un espace de vie commun en rapprochant les populations et en rééquilibrant l'emploi et l'habitat.
- Développement : entretenir la vocation et l'image internationale de Genève, renforcer son attractivité, son rayonnement métropolitain et améliorer sa capacité d'accueil.
- Qualité de l'environnement : maintenir et favoriser des conditions de vie de qualité pour la santé de la population et préserver le climat.

- Efficience : favoriser les investissements publics en matière de transports publics pour qu'ils profitent au plus grand nombre d'habitants de l'agglomération.
- Gouvernance coordonnée : assurer un pilotage politique coordonné des enjeux transfrontaliers.

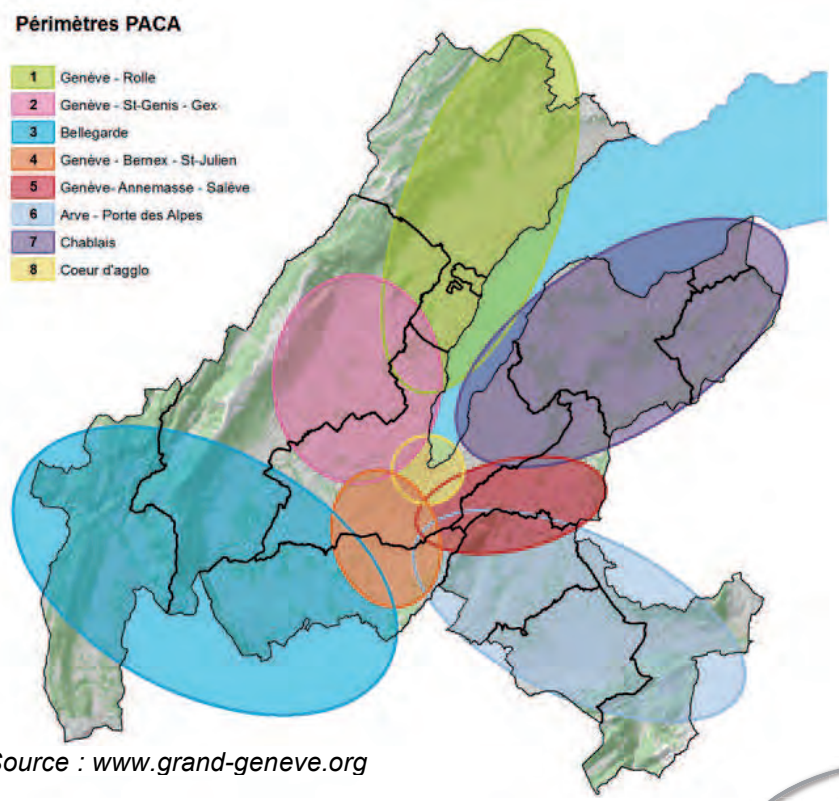
Dans le prolongement de la Charte de 2007 et des travaux réalisés depuis 5 ans, tous se sont engagés sur les documents qui vont contribuer à dessiner, dans les prochaines années, le visage de l'agglomération franco-valdo-genevoise.

1.4.5. Le Plan d'Aménagement Coordonné d'Agglomération (PACA) Genève-Annemasse-Salève

Les **PACA** (Périmètres d'aménagement coordonnés d'agglomération) représentent des périmètres d'études destinés à approfondir le Projet d'Agglomération en impliquant les acteurs concernés, jusqu'à l'échelon communal.

Ces travaux ont abouti à un rapport de recommandations, élaboré avec tous les acteurs du périmètre (élus et représentants de la société civile), servant de base à l'orientation ou à la révision des principaux outils d'urbanisme et d'aménagement du territoire de chaque collectivité. Ils ont permis d'identifier les mesures phares à mettre en œuvre en matière d'urbanisation, de mobilité, d'environnement et de paysage. Ils ont également été repris dans le Projet d'agglomération de 2ème génération signé en juin 2012.

Depuis juin 2012, l'échelon PACA est reconnu comme un échelon de cohérence durable, intermédiaire entre le Grand Genève et les collectivités territoriales responsables de sa mise en œuvre.
Il a pour mission de veiller au suivi, à la coordination de la mise en œuvre du Projet d'agglomération, de conduire des démarches test et d'approfondissements sur des sujets à enjeux (ex. économie, logement, mobilité, paysage, etc.). Il a pour vocation d'être une plate-forme d'échanges et de discussions pour les démarches et projets menés à l'échelle locale.



Source : www.grand-geneve.org

La région genevoise compte huit PACA, ayant tous comme centralité la ville de Genève.

Le PACA Genève-Annemasse-Salève concerne 17 communes dont 6 suisses et 11 françaises. Ce territoire accueille 123 000 habitants et 41 000 emplois, en majorité sur la partie française. Il se déploie en un corridor urbain dense entre Genève et Annemasse, deuxième ville-centre de l'agglomération. Encadré au Nord et au Sud par deux espaces périurbains en plein développement, il dispose, cependant, d'atouts paysagers, naturels et agricoles de valeur, notamment l'Arve et ses rives, ainsi que le Salève. Son accessibilité ferroviaire et autoroutière est un enjeu de la première importance pour l'agglomération. Pourtant, la gestion de ce territoire se révèle complexe, puisqu'elle mobilise notamment le canton de Genève, Annemasse Agglomération et les communes concernées.

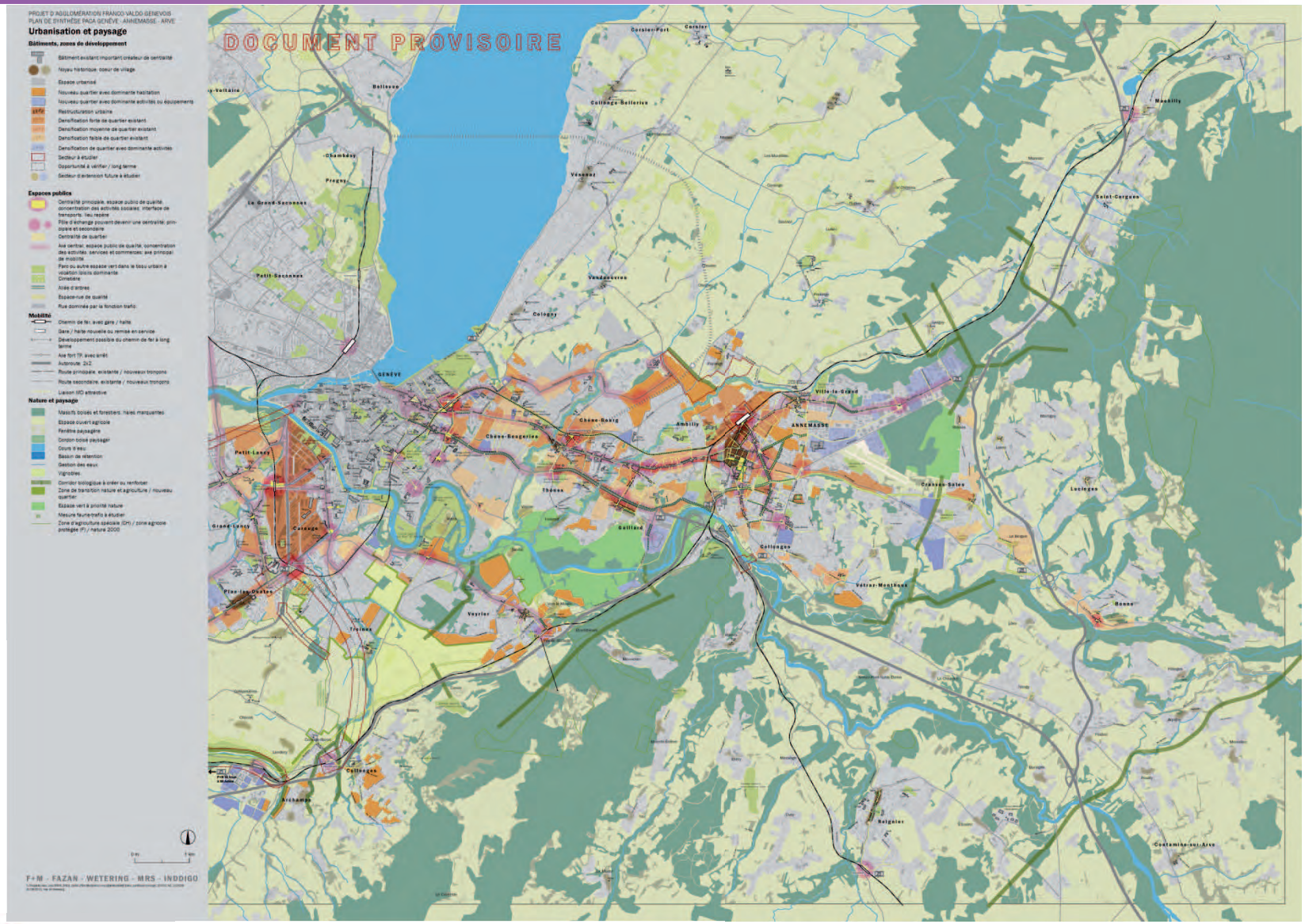
Le PACA Genève-Annemasse-Salève a identifié les enjeux suivants :

- Répondre à la dynamique créée par la réalisation de LÉMAN Express et des autres infrastructures de transport, telles que le tramway ;
- Améliorer l'attractivité de l'hyper centre d'Annemasse, en améliorant son accessibilité multimodale et développer l'identité de l'agglomération annemassienne ;
- Consolider le développement urbain sur les axes Genève-Annemasse et Genève-Veyrier-Etrembières, notamment par la promotion du renouvellement urbain et de la densification du tissu bâti existant ;
- Améliorer la qualité de vie grâce à l'aménagement d'espaces publics de qualité et d'itinéraires de mobilités douces ;
- Structurer le territoire par le renforcement du maillage vert et de ses connexions aux grands paysages de l'Arve, du Salève et de la campagne.

Il a également fixé les actions suivantes pour le territoire :

- Urbanisme : projets urbains Gares des Eaux-Vives, de Chêne-Bourg, Annemasse Etoile, Communaux d'Ambilly, Grands-Esserts, Chêne-Bourg-Chêne-Bougeries ;
- Transports : développement de LÉMAN Express, extension du tramway et du bus à haut niveau de service (BHNS) dans l'agglomération d'Annemasse, renforcement des axes forts de transports publics et parkings relais, développement de la voie verte d'agglomération ;
- Environnement : projets de paysage du Bois de Rosses et de l'Arve et contrats de corridors Champagne-Genevois et Arve-Lac.

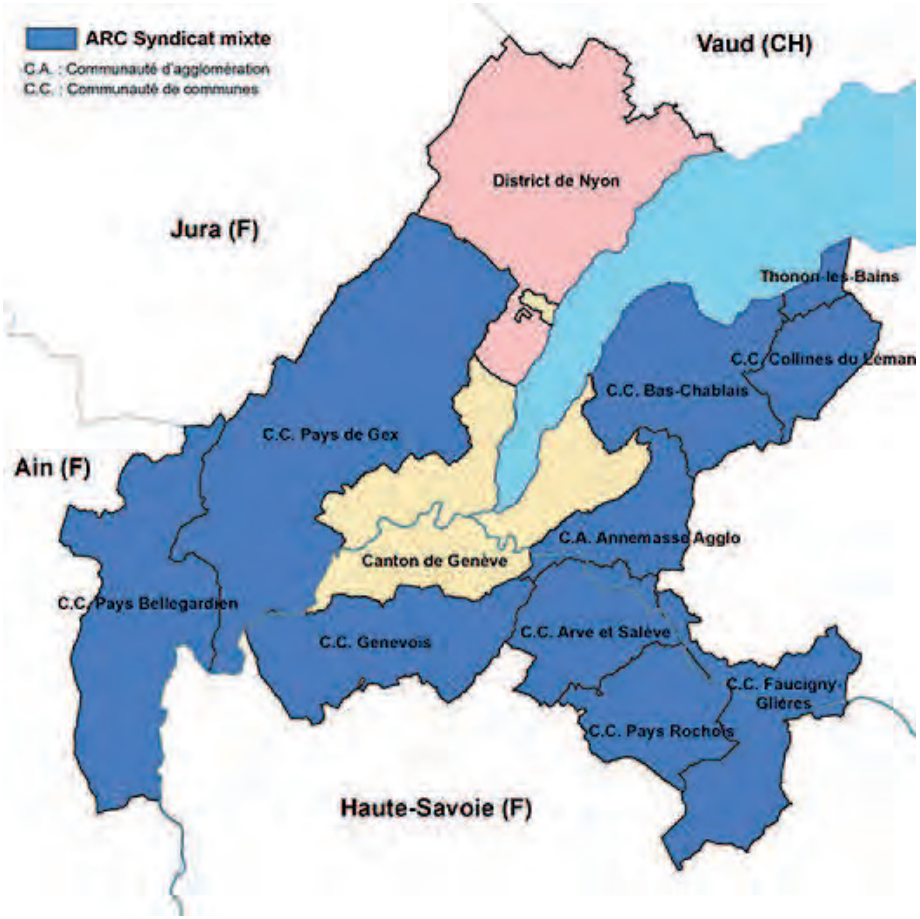
Pour en savoir plus : www.grand-geneve.org


PROJET D'AGGLOMÉRATION FRANCO VALDO GENEVOIS
PLAN DE SYNTHÈSE PACA GENÈVE - ANNEMASSE - ARVE
Urbanisation et paysage
Bâtiments, zones de développement
Espaces publics
Mobilité
Nature et paysage
DOCUMENT PROVISOIRE
GENÈVE
ANNEMASSE
F+M - FAZAN - WETERING - MRS - INDDIGO

1.4.6. Association régionale de coopération du Genevois (ARC)

Depuis sa création en 2002, l'Association Régionale de Coopération des collectivités du Genevois (ARC) s'est fixé comme objectifs les trois axes suivants :

- Coordonner l'action et la réflexion de ses adhérents qui ont à traiter au sein des instances politiques françaises et transfrontalières des sujets liés à l'aménagement et au développement du Genevois français ;
- Proposer l'organisation de séminaires et de rencontres contribuant à une meilleure prise en compte des différents acteurs du territoire et à une meilleure diffusion des objectifs de l'ARC ;
- Recueillir, synthétiser et diffuser l'ensemble des informations nécessaires pour une appropriation par les responsables politiques des enjeux de développement du territoire.



Source : http://www.arcdugenevois.fr/

L'ARC est un acteur majeur de la coopération transfrontalière. Avec près de 379 315 habitants (INSEE, 2011), 120 communes, il représente l'un des plus importants syndicats mixtes (entériné le 14 janvier 2010) en Rhône-Alpes.

Les élus de l'ARC Syndicat mixte ont entamé le travail de transformation du Syndicat Mixte en pôle métropolitain du Genevois français. Le statut de métropole permet d'acquérir de nouvelles compétences. Comme pour un syndicat mixte fermé, l'étendue des compétences du pôle métropolitain est librement définie par ses membres.

L'ARC a donc engagé la réflexion pour définir son nouveau périmètre de compétences. Dans le cadre du volet territorial du Contrat de Plan Etat-Région (CPER) 2015-2020, les élus de l'ARC ont d'ores et déjà approuvé le jeudi 19 mars 2015 le premier cadre d'une convention de coopération métropolitaine, fixée par l'Etat et la Région Rhône-Alpes pour la période 2015-2020, afin d'accompagner les grands projets du futur pôle métropolitain du Genevois français. Cette convention, dotée de 5 M€ de crédits régionaux, fixe un cadre d'actions pour 5 ans et confirme la volonté commune d'un nouveau partenariat territorial entre l'État, la Région Rhône-Alpes et l'ARC Syndicat mixte, en faveur de l'avenir du Genevois français.

Au travers de ce nouvel accord, les partenaires du futur pôle métropolitain s'engagent sur **quatre domaines d'intervention prioritaires** :

- Le développement de l'offre de transports en commun, des projets innovants, des infrastructures et des services de transports intérieurs (par exemple, coordination des réseaux, mise en place d'un système de covoiturage entre deux EPCI, etc.).
- L'aménagement durable en favorisant la transition énergétique, l'accès à un logement abordable, la maîtrise du foncier par la coordination des SCOT dont le périmètre est identique à celui des EPCI qui composent le pôle ;
- La création d'emploi de part et d'autre de la frontière à travers le développement économique, l'innovation et la relation à la Genève internationale ;
- La promotion de l'innovation et de la recherche, et le développement de l'offre en enseignement supérieur et en formation.

GRAND GENÈVE : HISTORIQUE AU COURS DE CES 10 DERNIÈRES ANNÉES

- 2002 : création de l'Association régionale de coopération du Genevois (ARC)
- 2001 : lancement du Projet d'agglomération franco-valdo-genevois avec la création du Comité de pilotage du Projet d'agglomération, co-présidé par la République et canton de Genève, le District de Nyon (Canton de Vaud) et l'ARC
- 2005 : la République française retient le Projet d'agglomération au titre de sa politique de « soutien au rayonnement européen des métropoles françaises » (15 lauréats)
- 2006 : l'ARC est officiellement membre du CRFG (Comité régional franco-genevois)
- Novembre 2007 : le Projet d'agglomération est labellisé « Grand projet Région Rhône-Alpes »
- 5 décembre 2007 : signature de la Charte d'engagements politiques du Projet d'agglomération 1re génération par le partenariat franco-suisse
- 2008-2010 : approfondissement et mise en œuvre du Projet d'agglomération dans le cadre des Périmètres d'aménagement coordonné d'agglomération (PACA)
- 9 novembre 2009 : signature du Protocole d'actions 2010-2014 du Grand projet Rhône-Alpes
- 2010 : l'ARC devient syndicat mixte
- 2011 : finalisation du Projet d'agglomération 2e génération
- 28 juin 2012 : signature de la Charte d'engagements politiques du Projet d'agglomération 2e génération du Grand Genève, des statuts du Groupement local de coopération transfrontalière (GLCT) : nouvelle structure de gouvernance pour l'agglomération ; et de l'accord visant la mise en place d'un mécanisme de financement par le canton de Genève des projets d'intérêts d'agglomération situés sur le territoire de l'ARC
- 28 janvier 2013 : installation de l'Assemblée du GLCT du Grand Genève

Source : Rapport d'activités ARC 2011-2012

2. Le développement urbain d'Annemasse dans l'histoire

2.1. Description spatiale

2.1.1. Un développement en « dents de scie »

Après avoir été un bourg gallo-romain relativement important, comptant jusqu'à 800 ou 1 000 habitants, Annemasse est redevenue un simple village avec probablement moins de 50 maisons aux alentours de 1730 (époque de l'établissement de la mappe Sarde). Ces fluctuations s'expliquent principalement par le fait qu'Annemasse et sa région ont longtemps subi les contrecoups des guerres féodales, et des affrontements entre la Savoie et la cité de Calvin (Genève).

En 1760, trois hameaux seulement occupent l'espace : Annemasse, Malabrand, Etrembières.

Annemasse est restée jusqu'au XIX^{ème} siècle une commune, qui profite néanmoins de sa proximité avec Genève – grande place commerciale – pour y écouler les productions agricoles de son arrière-pays.

2.1.2. Des hameaux dispersés à la constitution d'une ville commerçante et industrielle

A la fin du XIX^{ème} siècle, Annemasse parvient à tirer définitivement profit de sa situation de ville frontalière, grâce à la construction de la gare et de la voie ferrée (1880). Elle devient alors un nœud ferroviaire important, source d'un fort développement économique, qui va la transformer en une petite ville commerciale et industrielle :

- PLM (Paris – Lyon – Marseille) ;
- CEN (Chemin de fer Economique du Nord).

Les hameaux s'étoffent et se rejoignent. Cependant, l'agriculture et la forêt occupent encore la majeure partie du territoire communal. La disparité du franc suisse et du franc français participe grandement à cet essor économique et démographique, et au milieu du XX^{ème} siècle, Annemasse compte environ 9 000 habitants.

2.1.3. Un fort développement depuis les années 1950

Après 1950, Annemasse va connaître un développement presque continu grâce à la diversification de ses activités et l'accroissement du nombre de *« frontaliers »* travaillant à Genève.

Durant cette période, Annemasse et son agglomération enregistrent l'un des plus forts accroissements démographiques de la région Rhône-Alpes et de la Haute Savoie, pour parvenir aujourd'hui au statut de ville moyenne de plus de 30 000 habitants au sein d'une agglomération qui en compte plus du double.

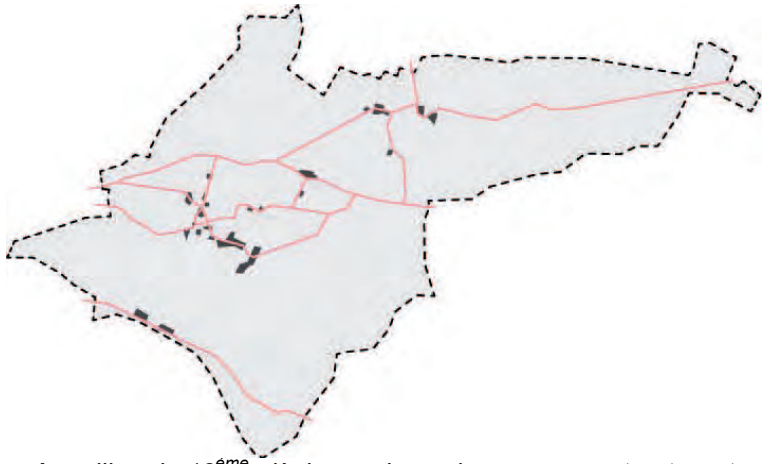
2.1.4. Naissance d'une stratégie urbaine

Les étapes de croissance de la ville ont toutes été marquées par des rythmes différents. De la même manière, le développement urbain n'a pas toujours été encadré par des documents de planification, ni même guidé par des objectifs clairement énoncés.

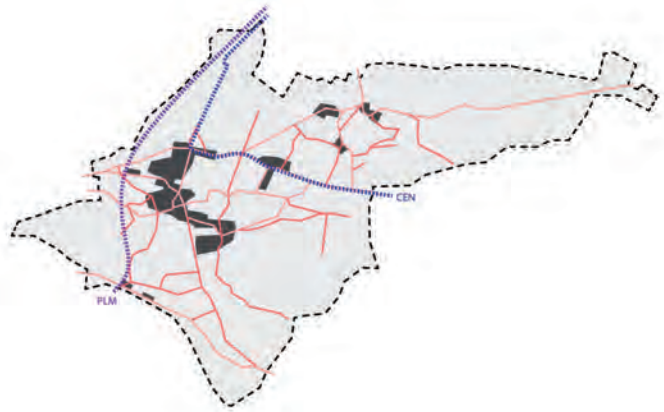
Quelques plans d'urbanisme ont cependant été mis en œuvre au fil de l'histoire d'Annemasse. On retiendra par exemple :

- 1872, le centre-ville est préfiguré dans un plan d'urbanisme renforçant les voies importantes et créant une place centrale (future place de l'Hôtel de Ville).
- 1883, un second plan intègre l'arrivée de la gare pour étendre l'espace urbain selon un nouvel axe (rue et avenue de la Gare).
- 1954, un troisième plan verra le jour pour prévoir l'extension de la ville à une échelle d'agglomération. Ce plan, intégrant notamment l'aménagement d'une *« seconde ville »* au *« Perrier »* et prévoyant des espaces verts et de loisirs, n'a été que très partiellement réalisé.

Tous ces plans ont participé à la structuration de la ville, sans toutefois lui donner une forme définitive. Il faut attendre 1975 et l'approbation du premier POS pour voir éclore une *« vraie ville »*, identifiable par son centre structuré. Avec ce document, la transformation structurelle d'Annemasse n'est pas achevée, mais les bases sont jetées.



Au milieu du 18ème siècle, quelques hameaux se structurent



Dans la seconde moitié du 19ème siècle, hameaux se regroupent autour des axes de transports terrestres (notamment le PLM et le CEN) pour donner naissance à une petite ville commerçante et industrielle

Au milieu du 20ème siècle, le positionnement frontalier d'Annemasse favorise l'explosion des échanges économiques et humains. La ville devient le cœur d'une agglomération en voie de constitution

2.2. Description chiffrée

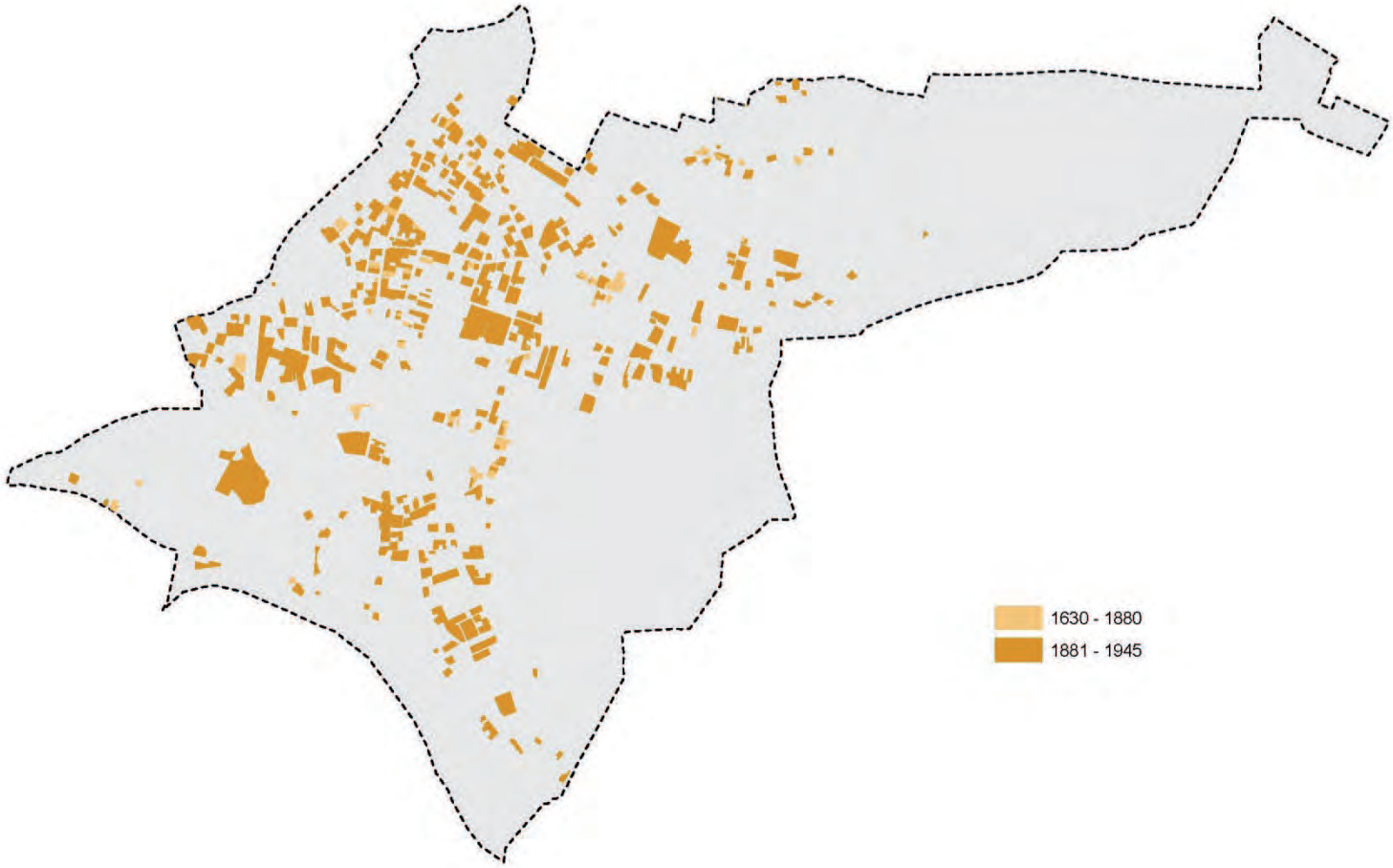
Les données présentées ici sont le fruit du traitement des données cadastrales et des fichiers MAJIC (Mise A Jour des Informations Cadastrales). Les informations fournies ici sur des périodes historiquement significatives concernent le nombre de parcelles, la superficie totale urbanisée et la taille moyenne des parcelles.

Entre 1630 et 1880, date de l'arrivée du chemin de fer à Annemasse, ce sont seulement 2 ha qui ont été urbanisés correspondant à 62 parcelles. La superficie moyenne des parcelles urbanisées se situe autour de 380 m². Ainsi, jusqu'en 1880, le processus d'urbanisation reste modeste et de nature rurale.

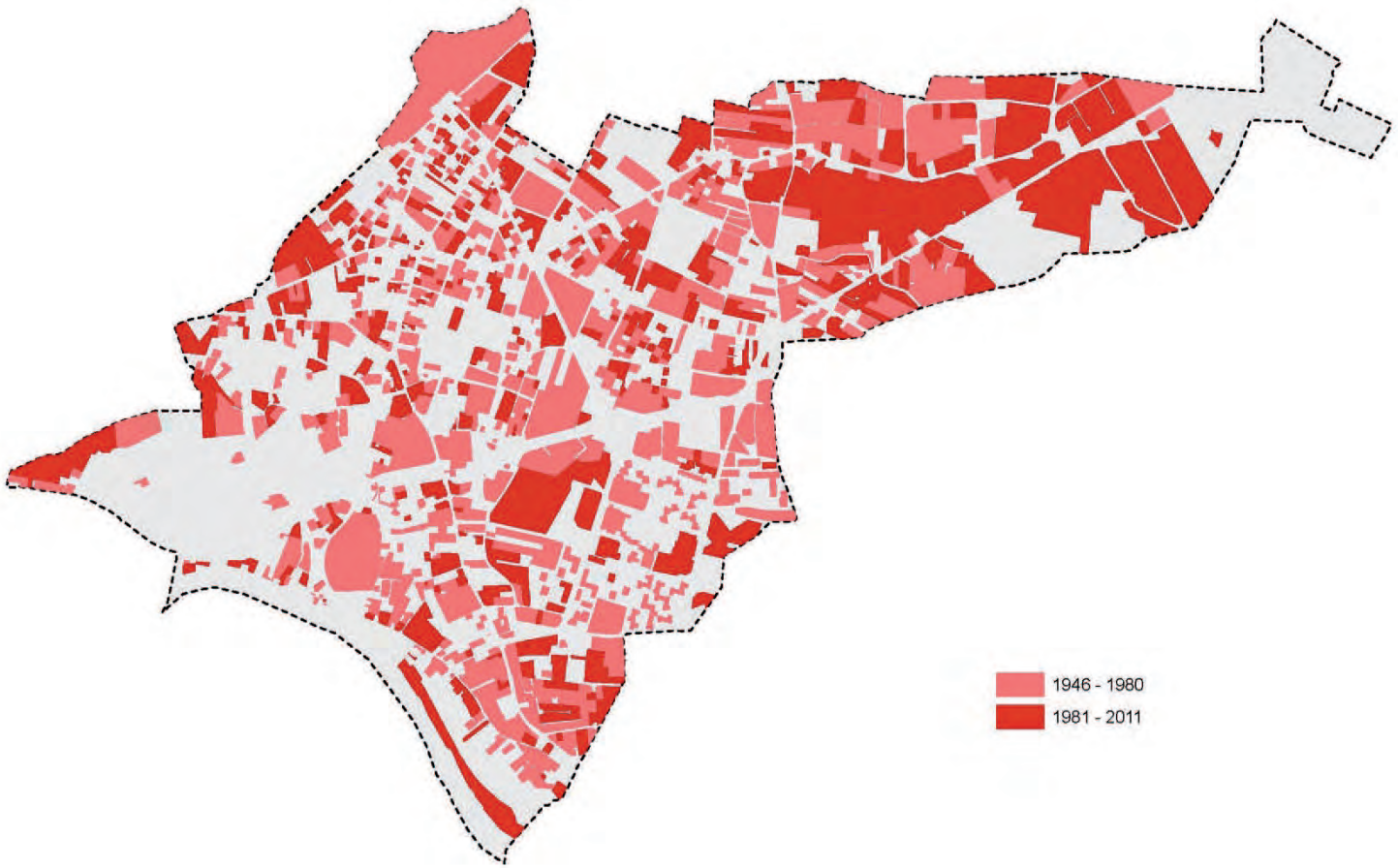
Entre 1881 et 1945, période marquée à la fois par la révolution industrielle et les deux guerres mondiales, ce sont 36 ha et 670 parcelles qui sont urbanisées. La taille moyenne des parcelles s'étalonne autour de 550 m². 1,7 ha sont, en moyenne, consacrés au développement urbain chaque année. C'est tout à fait clairement qu'Annemasse entre dans une nouvelle phase de son essor.

Entre 1945 et 1980, l'essor d'Annemasse se confirme et s'accélère. 3,5ha sont consacrés tous les ans à l'urbanisation soit 124 ha urbanisés dans l'intervalle correspondant à 934 parcelles (soit 1 320 m² par parcelle).

Entre 1981 et 2011, le rythme du développement urbain s'établit autour de 3,6ha supplémentaires par années. C'est cependant durant cet intervalle que la densité urbaine produite est la moins importante (1 460m² par parcelle). 109 ha de plus sont occupés par la ville soit 744 parcelles supplémentaires.



Cartographie de la croissance urbaine entre 1630 et 1945



Cartographie de la croissance urbaine entre 1946 et 2011

3. La morphologie urbaine

L'étude de la morphologie urbaine est particulièrement pertinente pour :

- Comprendre l'organisation actuelle de la ville.
- Se projeter en n'omettant pas de prendre en compte le cadre dans lequel se compose l'urbanisation (tel que l'intérêt architectural et historique, les fonctions urbaines, la géographie, le paysage).

La morphologie urbaine doit aussi être envisagée en termes de pleins et de vides :

- Les pleins : Annemasse est un ensemble urbain qui continue à se développer rapidement et à se densifier.
- Les vides : Le tissu urbain reste percé de potentiels fonciers mais aussi d'espaces de respiration (espaces publics équipés, ilots isolés de Nature) susceptibles de participer à l'image de la ville, au bien-être des habitants, à l'identification et aux pratiques collectives du cadre de vie.

Le PLU est l'occasion privilégiée d'un travail en profondeur sur les formes de la ville :

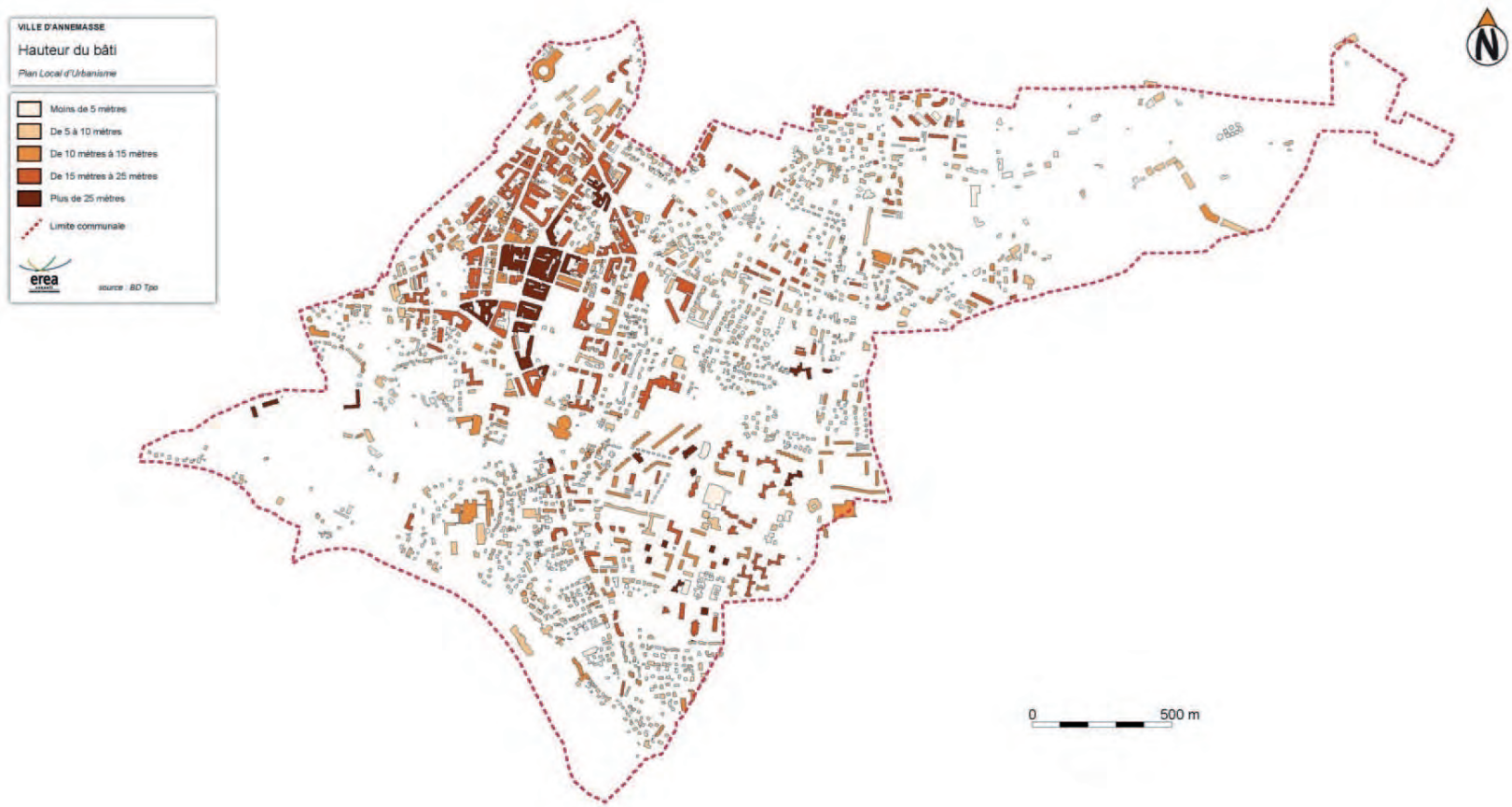
- Etablir et gérer l'adéquation entre des considérations a priori ambivalentes (accueillir une population et des activités nouvelles tout en préservant les indispensables espaces de respiration) ;
- Structurer une armature *« verte »* à plusieurs échelles (de l'ilot à la ville) susceptible :
  - D'agrémenter le cadre de vie des Annemassiennes et des Annemassiens (au pied de leur porte, dans le quartier et au-delà).
  - De fournir une trame de lecture du cœur de l'agglomération (repérage urbain, identification des séquences, etc.)

3.1. La silhouette urbaine

La silhouette urbaine d'Annemasse est caractéristique des centres urbains attractifs en développement et en densification rapides. Ainsi, dans le centre et le quartier de la gare, la hauteur des constructions oscille entre 15 et 25 mètres ou plus. La coexistence visuelle et architecturale offre un rendu parfois difficile, souvent peu esthétique donnant l'impression d'un agglomérat spontané. Au sein d'un même ilot, dans une même perspective urbaine, les *« décrochages »* sont souvent très marqués.

Vers la périphérie, les bâtiments sont généralement moins élevés. Mais les disparités sont là aussi nombreuses (*« Livron »*, *« Perrier »*, *« Château Rouge »*,…).

Concernant les zones d'activités (centre commercial, Mont-Blanc, Grands Bois), on retrouve l'image habituelle des entrées industrielles et commerciales altérant l'image des entrées de ville : ici, les volumes gagnent à nouveau en hauteur.



Carte des hauteurs du bâti

3.2. Les différents tissus urbains

3.2.1. Le tissu du centre-ville

Le centre d'Annemasse concentre un ensemble de fonctions commerciales, de services, administratives, culturelles, à forte attractivité.

La trame viaire du centre-ville est majoritairement organisée autour d'îlots réguliers délimités par des rues perpendiculaires aux tracés rectilignes. Elle intègre toutefois quelques voies plus sinueuses et courbes.

D'un point de vue morphologique, le centre est caractérisé par un tissu bâti plutôt discontinu, majoritairement édifié à l'alignement sur rue. Cette impression cache en réalité des ruptures et des retraits fréquents. Les hauteurs, bien que variables, sont globalement plus élevées que dans le reste de la ville avec un épannelage recherché à la hauteur de R+6.

Les îlots s'affranchissent de toute composition. Ils sont remplis par des bâtiments de tailles, de volumétries, d'orientations, et d'époques de construction différentes. Les cœurs d'îlots sont fréquemment bâtis et visibles depuis les rues grâce aux ouvertures visuelles existantes entre les bâtiments. Cependant, cette perméabilité n'est pas toujours au rendez-vous : dans certains cas, la sensation d'une véritable fermeture est prégnante. C'est ainsi le cas entre la rue du Docteur Coquand et l'avenue de la gare (hauteur des bâtiments, peu de transversalité entre les deux voies, peu voire absence de végétation).

3.2.2. Le tissu composite

Même si elle s'est développée rapidement et tardivement, la ville résulte d'une sédimentation qui produit un tissu souvent composite. A l'exception de certains secteurs monofonctionnels (secteurs pavillonnaires, zones d'activités, etc.), la grande majorité du tissu urbain incorpore différents éléments (parcellaire, voirie, bâtiments) issus de différentes époques de construction.

Ce tissu composite se caractérise par la forte hétérogénéité des formes bâties et des fonctions. Cette hétérogénéité, liée aux diverses fonctions coexistantes (habitat, commerces, artisanat,...), se traduit par une juxtaposition de différentes typologies bâties (maisons de ville, petits collectifs, ateliers artisanaux, maisons en bandes,…).

Ce tissu composite constitue un véritable atout pour la richesse culturelle du patrimoine bâti annemassien.

3.2.3. Le tissu des grands ensembles d'habitat collectif

Issu de l'urbanisme des années 1960 – 1970, ce tissu est caractérisé par une forme dominante de construction : les barres. Il définit une nouvelle forme urbaine, en rupture avec les quartiers traditionnels. L'organisation fonctionnaliste du bâti confère à ces quartiers une place particulière sur le territoire communal.

Cette forme urbaine se caractérise par :

- Une implantation sur de grandes parcelles ;
- Un rapport à la rue absent ou peu perceptible ;
- Une forte discontinuité entre les constructions ;
- Des hauteurs très élevées ;
- Une faible emprise au sol et une importance des espaces libres.

Sur leurs bordures, ces grands ensembles tangentent différents types de tissus urbains. C'est le cas notamment aux abords de l'avenue Lucie Aubrac. Cette situation soulève un enjeu fort d'articulation quant à la forme urbaine et aux déplacements.

3.2.4. Le tissu dédié aux activités économiques

Pendant longtemps, les activités s'inscrivaient de façon diffuse dans la ville et ses quartiers. A partir de la révolution industrielle, les modes de production et les contraintes logistiques évoluant, les entreprises ont eu besoin de plus en plus d'espace.

Peu à peu, les activités ont quitté les secteurs anciens pour s'implanter en limite de l'espace urbanisé, surtout à l'est du territoire communal où la topographie et les infrastructures facilitaient leur implantation. Une véritable zone d'activité a alors émergé autour de la route de Thonon.

Aujourd'hui, face au déclin de l'industrie et grâce à l'attractivité de cette entrée de ville, le commerce de grande distribution s'implante et remplace les activités de production.

Ce tissu dédié aux activités économiques, qui participe à la banalisation et à la dégradation du paysage de l'entrée de ville, est caractérisé par :

- Une faible densité.
- D'imposantes surfaces de parking.
- Des voies larges qui présentent rarement l'aspect de la rue. Les constructions, de faible qualité architecturale, sont implantées avec des reculs marqués.
- Une absence ou une faible présence végétale.

3.3. La problématique de l'unité visuelle et architecturale

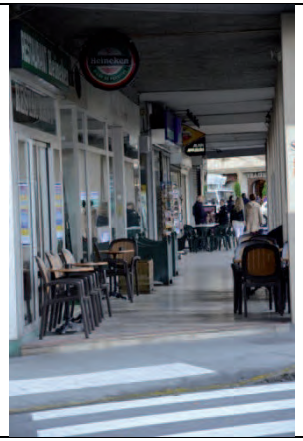
Annemasse est une ville qui s'est rapidement constituée. Ainsi, les différents mouvements architecturaux et esthétiques ayant eu cours durant tout le XX^{ème} siècle s'y expriment parfois au détriment de l'unité visuelle des quartiers. A cette variété, se superposent « les expérimentations individuelles » des propriétaires de pas-de-porte commerciaux, d'enseignes ou d'entreprises.

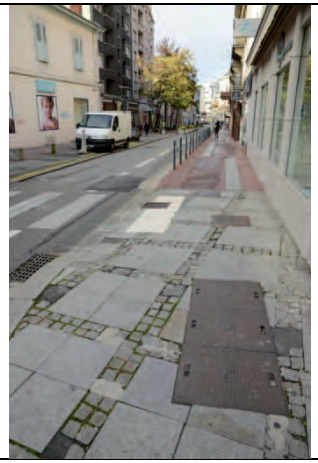
Le centre-ville d'Annemasse exprime de manière particulièrement forte cette problématique de la cohérence visuelle des façades et notamment des rez-de-chaussée a fortiori lorsqu'ils sont commerciaux. Ici, l'usage de la couleur, les différents types de matériaux, l'apposition d'enseignes publicitaires, la typographie employée ou d'éléments divers de façades (les marquises par exemple) tendent à produire un agglomérat peu homogène, voire inesthétique.

A cette situation s'ajoute celle de la multiplication des revêtements urbains et du mobilier urbain (panneaux de signalisation, poubelles, bacs de fleurissement,...). Il peut en résulter une pratique inconfortable des déplacements doux, notamment piétons.

La zone économique et commerciale offre l'image d'une entrée de ville banale, jalonnée par la succession de bâtiments standardisés auxquels sont adjoints de vastes espaces de stationnement. Il s'agit là d'un panorama qui n'est pas spécifique à la commune d'Annemasse mais tout à fait typique des entrées de ville. A l'intérieur de cet espace, l'impression d'hétérogénéité architecturale est prégnante.

Les planches photographiques sur les deux pages suivantes illustrent ce diagnostic.

Le centre-ville d'Annemasse		
Rue René Blanc : Auvent électrique en tissu	*Rue du Chablais : Marquise à l'ancienne (métal et verre)*	*Rue du Commerce : Marquise « réinterprétée » (métal et PVC)*
		
Rue de Faucigny : Prolifération des couleurs et des enseignes en débordement	*Place Jean Deffaugt : Passage couvert*	*Rue du Chablais : Façades modernes jouant plus sur la transparence*

		
Rue des Voirons : Hétérogénéité des revêtements de sols	*Avenue de la Gare : Marquise « réinterprétée » (bois)*	*Avenue de la Gare : Succession de marquises contemporaines*

Zones d'activités et entrées de ville

Route de Thonon : Exposition des stocks en bordure immédiate de voie

Route de Thonon : Des volumes anciens qui se maintiennent. Ici, l'aéroclub

Route de Thonon : Les enseignes nationales qui s'exposent de manière uniforme quel que soit le contexte

Route de Thonon : Banalité de l'entrée / sortie de ville

Rue de Esserts et avenue des Buchillons : Diversité des matériaux, volumes et couleurs

Rue de la Résistance : L'introduction des matériaux « durables »	*Rue de l'Industrie : Diversité des matériaux, volumes et couleurs*	*Rue Germain Sommeiller : L'utilisation du bardage métallique sous toutes ses formes et toutes ses couleurs*

3.4. La place de l'eau et des espaces publics

3.4.1. L'eau

L'Arve est l'élément le plus important du réseau hydrographique de la commune. Cette rivière constitue la limite Sud du territoire d'Annemasse et en marque ainsi largement la géographie et l'organisation.

Plus généralement, le développement urbain est allé de pair avec la disparition de certains cours d'eau par busage. C'est le cas par exemple de la Géline. D'autres ruisseaux se maintiennent *« en surface »* :

- Le *« Fossard »* est encore partiellement à l'air libre mais il est accompagné d'une ripisylve dégradée.
- Au *« Brouaz »*, de nombreux cours d'eau se concentrent mais ne sont pas valorisés.

L'eau est omniprésente à Annemasse. Cependant, cette richesse n'est pas valorisée puisque majoritairement la ville lui tourne le dos. Pourtant, il s'agit là d'un gisement susceptible de participer à l'amélioration du cadre de vie collectif : mise en valeur paysagère, loisirs aquatiques, fraîcheur,…

En dehors des quatre fontaines situées dans le centre-ville, seuls le cheminement le long de l'Arve et la pisciculture au *« Brouaz »* contribuent à une valorisation de l'eau.

3.4.2. Les espaces publics

A Annemasse, les espaces publics constellent la ville. Ils peuvent être hiérarchisés de la manière suivante :

- Les espaces de rencontre, les lieux d'échanges : il s'agit notamment de la place de l'Hôtel de Ville, de la place J. Deffaugt ou de la place Bellia. Ces places sont des endroits de détente, de passage, des lieux de rendez-vous mais ont aussi une fonction de structuration de l'espace urbain : respiration, et/ou mise en valeur d'un bâtiment ou d'une fresque. Ces places sont essentiellement minéralisées, les plantations étant cantonnées à des jardinières ou à de petits bosquets, parfois aussi sous la forme de grands arbres. D'autres espaces de rencontre, plus végétalisés, peuvent être cités : ce sont les parcs urbains (parc *« Montessuit »*ou parc *« La Fantasia »*).
- Les espaces de jeux pour les enfants ne sont pas répertoriés comme squares sur le plan de la commune mais sont des espaces participant au cadre de vie. Ils sont surtout présents dans les quartiers *« Livron »* et *« Perrier »*. et dans le centre ville.

- Les espaces ouverts et les friches : il reste peu d'espaces non construits à Annemasse. Toutefois, des espaces de prairies de fauche et quelques rares cultures sont présents en marge du territoire. Les espaces de grande superficie sont cultivés et les plus petits font l'objet d'une politique de renaturation.
- Les jardins familiaux : situés rue de Romagny, les jardins familiaux proposaient 143 parcelles de 100m^2 pour un loyer annuel de 50€. Les jardins familiaux de Romagny ont été impactés par la construction d'un nouveau groupe scolaire.
- Les grands boisements indigènes : les sentiers des berges de l'Arve, principalement boisés, relient Chamonix à Genève. Ils sont empruntés par les habitants de proximité pour de petites promenades et par les touristes pour de grandes randonnées. Le *« Petit Salève »* est aussi un espace naturel boisé, riche en biodiversité. Il appartient au *« Salève »*, connu du grand public pour la présence d'un téléphérique. C'est un espace classé où les habitants de l'agglomération comme les touristes viennent pour se promener, randonner, faire du VTT, etc. L'Est de la commune regroupe aussi des boisements, notamment ceux du *« Bois de Rosses »*. Par contre, ils ne sont pas aménagés pour des usages locaux ou de tourisme. Cet espace est dégradé par la présence de nombreux détritus dans les bois, ce qui donne une image négative à ce boisement.

Outre les espaces publics évoqués ci-dessous, les jardins privés et les cours d'immeubles visibles depuis le domaine public participent de la qualité du cadre de vie. Les espaces végétalisés privés (individuels et collectifs) représentent une surface non négligeable. Ils sont présents principalement dans les quartiers de *« Romagny »* et du *« Vernand »* (jardins individuels) ainsi que dans les quartiers du *« Perrier »* et *« Livron »*.

Friche agricole aux abords des jardins familiaux de Romagny

Coulée verte au cœur du quartier du Livron

3.5. La morphologie urbaine : les défis du PLU

Les constats faits pour chacune des thématiques du diagnostic et de l'état initial de l'environnement du PLU ont conduit les élus de la Ville d'Annemasse à formaliser des enjeux ou défis à relever dans le cadre de leur nouveau document d'urbanisme. Ces défis, exprimés ci-dessous pour la thématique « Morphologie urbaine », trouveront ensuite une traduction dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), puis dans le zonage et le règlement du PLU.

- Améliorer la qualité du repérage urbain : le traitement des voies, la volumétrie des constructions, l'accompagnement par les espaces publics,... n'aident pas pour l'heure une compréhension satisfaisante de l'organisation urbaine.
- Lutter contre l'imperméabilisation des îlots et des cœurs d'îlots à la fois visuellement (barrières visuelles entre l'extérieur et l'intérieur) et techniquement (maintien en pleine terre d'une partie des espaces libres, application d'un « coefficient de biotope »).
- La composition urbaine doit s'appuyer sur la succession des pleins et des vides, les uns mettant en valeur les autres. Les parties non-bâties ne doivent pas constituer des espaces délaissés, implantés ici par hasard, au gré des opérations immobilières successives. Les espaces libres sont des lieux de biodiversité, de bien-vivre et de vivre ensemble. Ils établissent le lien entre des ensembles ponctuellement disparates et mal greffés.
- Structurer une armature verte (végétal) et bleue (eau). La Nature en ville doit retrouver une place de choix et ce, à plusieurs échelles, de l'îlot à la ville dans son ensemble :
  - Agrémenter le cadre de vie des Annemassiennes et des Annemassiens ;
  - Fournir une trame de lecture au cœur de l'agglomération (repérage urbain, identification des séquences, ...) ;
  - Engager un processus de renaturation fluviale le long des berges de l'Arve, révéler les ruisseaux disparus ;
  - Créer de nouveaux espaces publics verts et les organiser en réseau.
- Etablir des chartes visant à établir des lignes de conduites esthétiques et techniques dans plusieurs domaines :
  - Architecture ;
  - Espaces verts ;
  - Voirie et mobilier urbain ;
  - …

4. Démographie

4.1. Contexte territorial

4.1.1. Une commune qui s'inscrit dans un bassin de vie plus large : l'espace franco-valdo-genevois

Le territoire annemassien s'inscrit au cœur du bassin transfrontalier genevois qui correspond à l'agglomération du *« Grand Genève »*. Cet espace regroupant une population de plus de 914 300 habitants en 2010[1] s'étend de part et d'autre de la frontière, sur la Suisse (le canton de Genève et le district de Nyon) et la France (Bassin du Genevois français).

L'espace franco-valdo-genevois se caractérise par un fort dynamisme démographique grâce à la conjugaison de soldes naturel positifs et de flux migratoires importants. Depuis 2006, la population a augmenté de 1,6 % par an en moyenne.

Cette progression est plus soutenue qu'à l'échelle de la région Rhône-Alpes (+ 0,9%), et de la France métropolitaine (+ 0,6%) et de la Suisse (+ 0,8%).

Le Genevois français présente le taux de croissance annuel le plus élevé (+2,1%), suivi par le district de Nyon (+2,0%). La croissance démographique est en revanche plus mesurée dans le canton de Genève (+1,2%).

Le territoire d'*« Annemasse Agglo »* est le second pôle urbain de ce bassin de vie, après Genève qui regroupe à elle seule 191 803 habitants en 2009.

La population de l'agglomération franco-valdo-genevoise en 2010
Source : Rapport d'accompagnement : synthèse du Projet d'agglomération 2012 / juin 2012

[1] Source : INSEE - Observatoire statistique transfrontalier, synthèse 2013

4.1.2. Une dynamique territoriale forte

Le territoire de la communauté d'agglomération *« Annemasse Agglo »* s'étend sur 12 communes (Ambilly, Annemasse, Bonne, Cranves-Sales, Etrembières, Gaillard, Juvigny, Lucinges, Machilly, Saint-Cergues, Vétraz-Monthoux, Ville-la-Grand). En 2012, la population du territoire d'*« Annemasse Agglo »* s'élève à 85 720 habitants, soit environ 11,3% de la population du département de la Haute-Savoie.

A l'instar de la croissance démographique départementale (1,4% par an) bien supérieure à la croissance rhônalpine (0,9%), **l'agglomération annemassienne bénéficie d'une très forte vitalité démographique**, enregistrant plus de 16 000 habitants supplémentaires de 1999 à 2012. Cette évolution traduit une croissance annuelle moyenne de 1,52% depuis 1999. Un ralentissement de la croissance avait été toutefois constaté entre 1990 et 2000.

La croissance est cependant variable selon les communes. Certaines bénéficient d'une hausse relativement forte de leur population entre 1999 et 2012, notamment les communes périurbaines telles que Bonne (2,95% par an), Cranves-Sales (2,65%), Saint-Cergues (2,05%) et Vétraz-Monthoux (2,95%), ou les communes rurales comme Etrembières (2,75%), Lucinges (2,1%) et Juvigny (1,15%).

A l'exception d'Annemasse qui a connu une augmentation significative de sa population (+ 5 000 habitants entre 1999 et 2010, soit 1,53% en moyenne par an), les communes urbaines et centrales ont, quant à elles, eu des taux de croissance moins importants, parfois inférieurs à 1 point, telles que Ambilly (0,35%) et Machilly (0,85%).

Evolution de la population légale au sein de l'agglomération annemassienne entre 1990 et 2012

	1990	1999	2009	2012	Variation		
					1990-1999	1999-2009	1999-2012
Annemasse	27 927	27 659	29 162	33 747	**-0,97%**	**5,15%**	**18,04%**
Ambilly	5 926	5 882	5 853	6 164	**-0,75%**	**-0,50%**	**4,57%**
Bonne	1 889	2 276	2 674	3 179	**17,00%**	**14,88%**	**28,41%**
Cranves-Sales	3 946	4 473	5 131	6 198	**11,78%**	**12,82%**	**27,83%**
Etrembières	1 381	1 443	1 662	2 069	**4,30%**	**13,18%**	**30,26%**
Gaillard	9 615	10 013	11 640	11 449	**3,97%**	**13,98%**	**12,54%**
Juvigny	543	554	638	664	**1,99%**	**13,17%**	**16,57%**
Lucinges	887	1 240	1 474	1 658	**28,47%**	**15,88%**	**26,21%**
Machilly	831	874	993	997	**4,92%**	**11,98%**	**12,34%**
Saint-Cergues	2 346	2 553	2 991	3 375	**8,11%**	**14,64%**	**24,36%**
Vetraz-Monthoux	4 368	5 496	6 429	7 861	**20,52%**	**14,51%**	**30,09%**
Ville-la-Grand	6 541	7 126	7 160	8 359	**8,21%**	**0,47%**	**14,75%**
Annemasse Agglo	**66 200**	**69 589**	**75 807**	**85 720**	**5,12%**	**8,94%**	**23,18%**

Source : INSEE, RP2012

Le dynamisme démographique de l'Agglomération annemassienne est soutenu en grande partie par un solde migratoire très largement positif, en particulier pour les communes périurbaines et rurales.

Grâce à sa position stratégique à proximité de Genève, l'agglomération enregistre une croissance forte du nombre de travailleurs frontaliers. En juin 2007, les accords bilatéraux entre la Suisse et l'Union Européenne sur les permis frontaliers a entraîné une *« explosion »* du nombre de frontaliers travaillant en Suisse. Ces accords font suite à la signature, en 1999, avec l'Union Européenne des accords sur la libre circulation des personnes (entrée en vigueur en 2002). En effet, les conditions salariales sont nettement supérieures sur la région de Genève que dans le département français voisin.

Commune de résidence	2005	2006	2007	2008	2009	taux moyen annuel de croissance 2005/2009
Ambilly	1 140	1 224	1 265	1 307	1 305	3,4
Annemasse	4 329	4 927	5 256	5 606	5 636	6,8
Bonne	358	369	392	427	418	3,9
Cranves-Sales	740	783	817	853	867	4,0
Etrembières	220	249	232	233	260	4,3
Gaillard	2 325	2 534	2 580	2 643	2 562	2,5
Juvigny	74	81	85	100	97	7,0
Lucinges	205	223	238	253	249	5,0
Machilly	148	168	171	183	181	5,2
Saint-Cergues	408	433	457	463	462	3,2
Vétraz-Monthoux	868	975	1 052	1 104	1 152	7,3
Ville-la-Grand	1 081	1 144	1 214	1 254	1 251	3,7
Total	**11 896**	**13 110**	**13 759**	**14 426**	**14 440**	**5,0**

Nombre de titulaires d'un permis frontalier sur le canton de Genève par commune de résidence - Source OcStat (FISAC Annemasse Agglo)

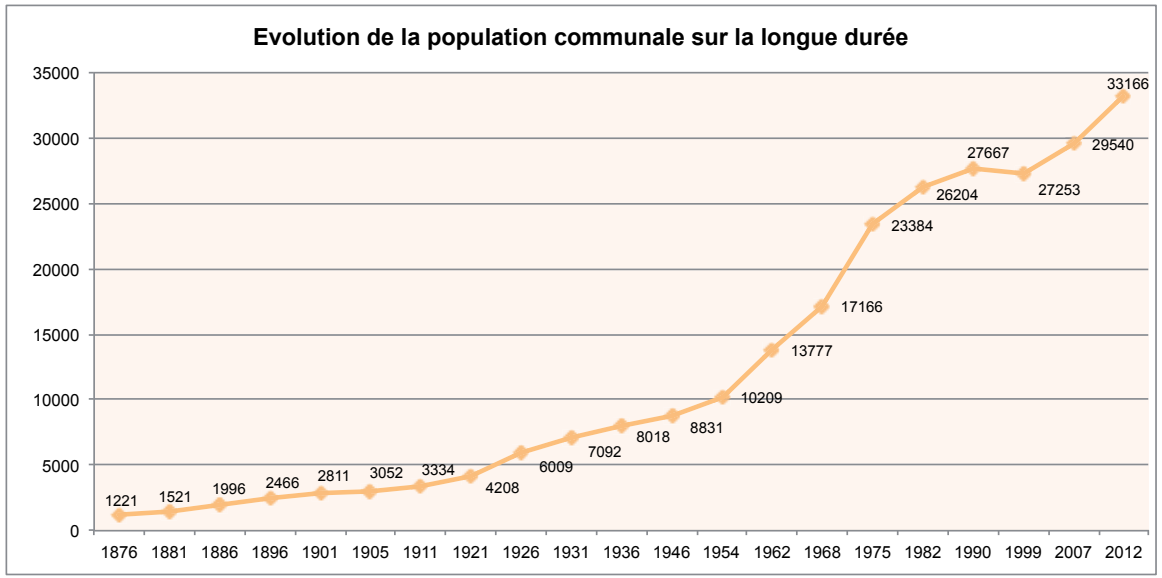
Sur les 51 000 frontaliers de Haute Savoie travaillant sur le canton de Genève[1], plus de 28%, soit 14 440 personnes, résident sur le territoire d'*« Annemasse Agglo »*. En 2003, le nombre de travailleurs frontaliers haut-savoyards ne s'élevait qu'à 31 400. De 2005 à 2009, il y a une forte hausse du nombre de travailleurs, de 5% en moyenne par an.

En 2009, les titulaires d'un permis frontalier résidant à Annemasse représentent près de 27% de la population active annemassienne.

[1] Données extraites du FISAC Transport « Annemasse Agglo », 2012

4.2. Une commune dynamique

Sur la longue durée, en près de 150 ans, on constate que la croissance démographique d'Annemasse a été (à une exception récente près) toujours continue, mais marquée par des ruptures importantes qui l'ont fait passer du statut de simple village jusqu'à l'orée du XX^{ème} siècle à celui de l'une des villes les plus importantes de l'espace franco-valdo-genevois au début du XXI^{ème} siècle.



Source : INSEE, RP 2012

Ainsi, pendant trois quarts de siècles (jusqu'en 1954), la ville a connu une **croissance régulière** quoique déjà significative puisque la population a été multipliée par près de 10 pour atteindre les 10 000 habitants à la fin de cette première période.

Celle qui suit, et que l'on repère dans beaucoup de ville en France à la même époque, marque **l'*« explosion »* du fait urbain** dans l'aire d'influence genevoise : en moins de 30 ans, la ville gagne 16 000 habitants soit une croissance de 157%.

L'étape suivante, de 1982 à 2007 est l'inverse de la précédente : après l'*« explosion »* vient la **stagnation** avec une progression de *« seulement »* 2 400 habitants en un quart de siècle et, même, une diminution nette enregistrée par le recensement de 1999.

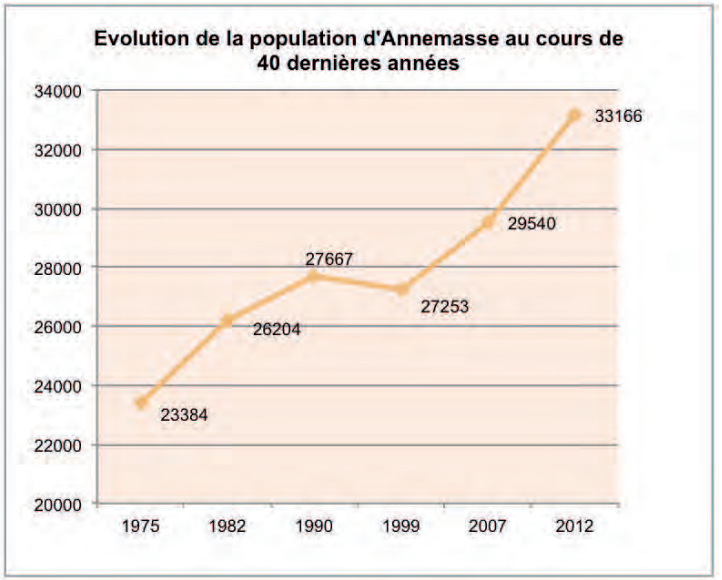
Cependant, depuis une dizaine d'années, la commune d'Annemasse a renoué avec une croissance spectaculaire.

L'analyse de détail montre ainsi que depuis 1968, la population de la commune enregistre une augmentation de près de 90%, malgré un fort ralentissement de sa croissance entre 1980 et 2000 :

- La commune connait en effet des rythmes de croissance contrastés : après une augmentation considérable entre 1968 et 1975 (+36%), et dans une moindre mesure entre 1975 et 1982 (+12%), la population annemassienne ralentit sa croissance entre 1982 et 1990 (+ 5,5%). Une légère baisse de la population est même enregistrée entre 1990 et 2000 (- 1,5%)
- Annemasse a vu sa population augmenter à nouveau fortement depuis le début des années 2000 (+18%) en gagnant près de 5 000 habitants supplémentaires, soit un taux de croissance de 1,5% par an contre 0,6% à l'échelle de la France métropolitaine, ce qui n'est pas sans impacts significatifs sur le fonctionnement des services et équipements.
- En 2011, la commune accueille 32 657 habitants.

Au final, on retiendra le fait majeur : le changement radical du territoire communal qui accueille en un demi-siècle plus de 22 000 habitants.

La commune d'Annemasse s'inscrit au sein d'un territoire tout aussi dynamique démographiquement. La croissance démographique de la commune d'Annemasse (+2,3 % par an) est supérieure à celle de l'agglomération d'Annemasse (+2,10 % par an) légèrement supérieure à celle du département de Haute-Savoie (+1,4 % par an).



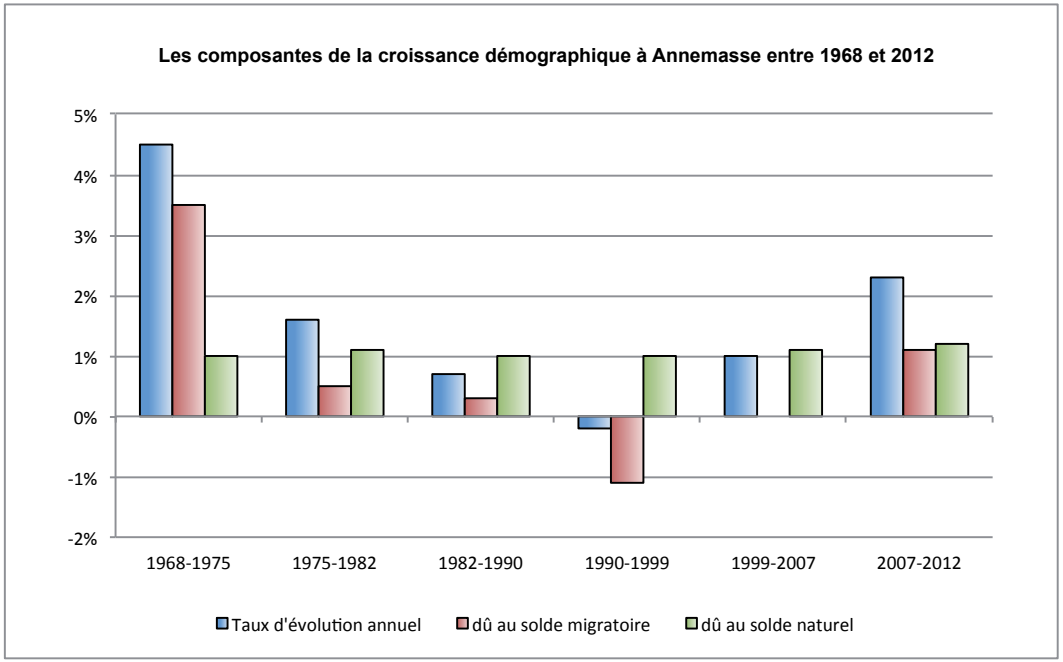
Source : INSEE, RP 2012

4.3. Une commune attractive

Entre 1999 et 2012, la forte croissance démographique est due à la combinaison de deux phénomènes témoignant du dynamisme et de l'attractivité de la commune :

- Un solde naturel positif[1] (1,15% par an), supérieur à la moyenne départementale (0,6%).
- Une reprise progressive du flux migratoire qui est passé de 0 à 1,10% entre 1999 et 2012.

Depuis 1968, le solde naturel reste important et relativement constant (entre 1 et 1,1%), témoignant d'une population communale jeune. Les écarts constatés selon les périodes sont dus essentiellement à la variation du solde migratoire. Ainsi, alors que le solde migratoire[2] est prépondérant entre 1968 et 1975 (3,5%) responsable d'une majeure partie de la croissance (4,5%), les départs de population sont plus importants que les arrivées pendant une longue période (de 1982 à 1999). La commune connaît même une situation difficile dans les années 1990 (-0,15% par an) où les départs ne sont pas compensés par les naissances (déficit migratoire de 1,1%). L'inversement des flux migratoires depuis 1999 permet une reprise importante de la croissance.



[1] Le solde naturel (ou accroissement naturel ou excédent naturel de population) est la différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès enregistrés au cours d'une période. Les mots « excédent » ou « accroissement » sont justifiés par le fait qu'en général le nombre de naissances est supérieur à celui des décès. Mais l'inverse peut se produire, et le solde naturel est alors négatif. *(source : INSEE)*

[2] Le solde migratoire est la différence entre le nombre de personnes qui sont entrées sur le territoire et le nombre de personnes qui en sont sorties au cours de l'année. Ce concept est indépendant de la nationalité. *(source : INSEE)*

En 2012, 10,2% des Annemassiens recensés ne résidaient pas dans la commune un an auparavant, ce qui est légèrement supérieur au taux haut-savoyard (9,2%) et très supérieur au taux constaté à l'échelle de la France métropolitaine (7,7%).

Ce regain d'attractivité est dû à une reprise de la construction neuve qui atteint 234 logements par an en moyenne entre 1999 et 2009. Annemasse est un territoire soumis à une pression foncière forte, comme en témoignent les faibles taux de vacance et de résidences secondaires. L'élan économique que connaît la commune avec la création de nombreux emplois nouveaux au cours de la dernière période intercensitaire contribue également à l'arrivée d'habitants supplémentaires et au rayonnement de la ville.

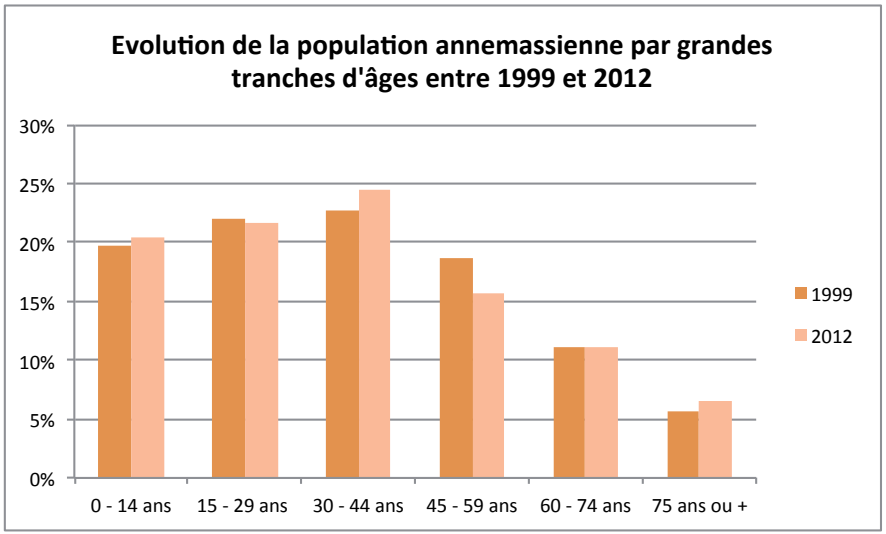
Actuellement, Annemasse se positionne comme une commune dynamique, caractérisée par une solde naturel important.

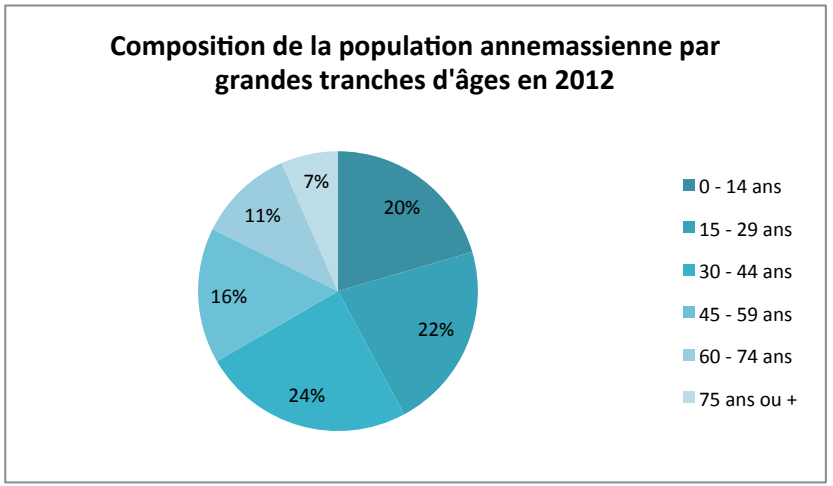
4.4. Une population jeune, mais un vieillissement structurel

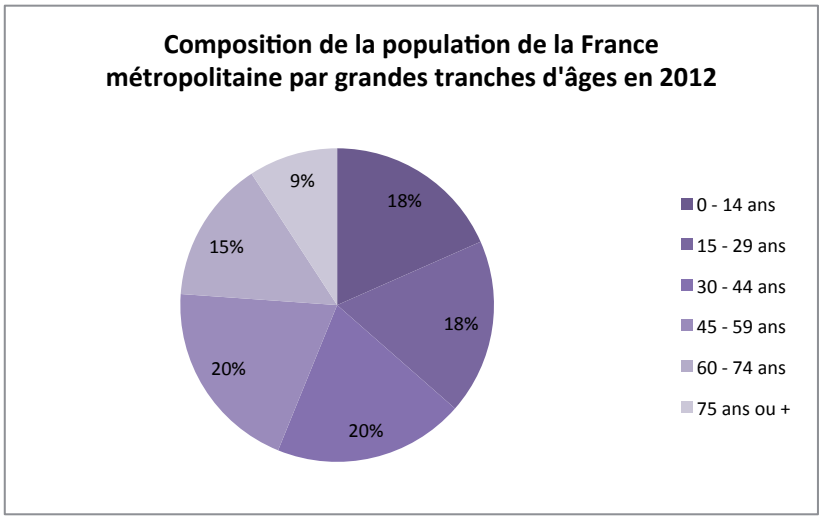
Annemasse se caractérise par la jeunesse de sa population avec 42,2% de moins de 30 ans, contre 36,5% à l'échelle de la France métropolitaine en 2010. Les plus de 60 ans ne représente que 17,7% de la population, contre 23,9% au niveau national.

Une tendance au vieillissement de la population s'observe entre 1999 et 2010 avec une baisse des 15-29 ans et une hausse des plus de 75 ans. Ce phénomène de vieillissement structurel est cependant moins marqué qu'à l'échelle de la France métropolitaine.

Le dynamisme de la commune est dû notamment à un **taux de natalité élevé** : 18,5‰ contre 12,8‰ dans le département de la Haute-Savoie. La part des moins de 14 ans dans la commune est en hausse ces dix dernières années.

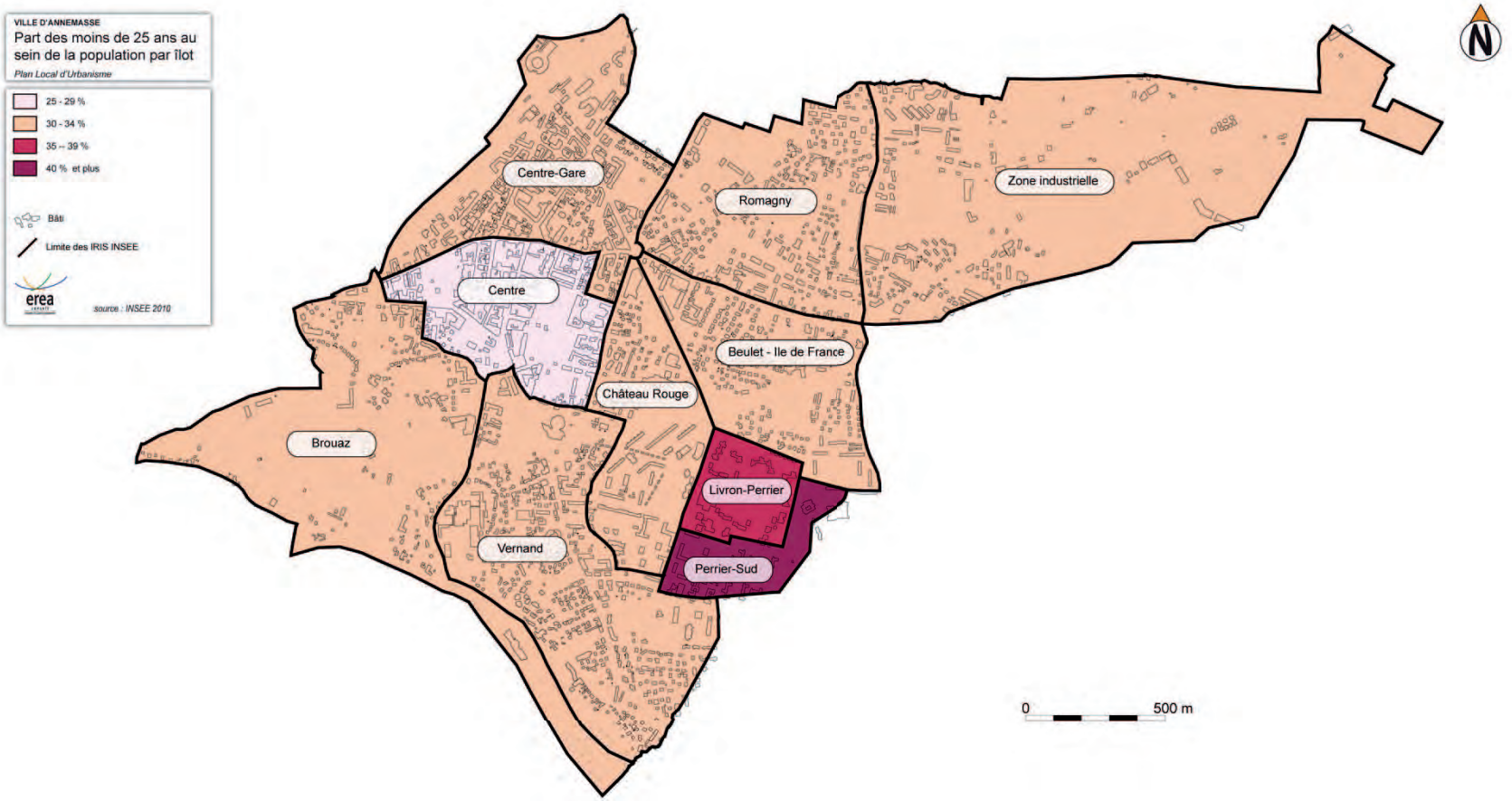




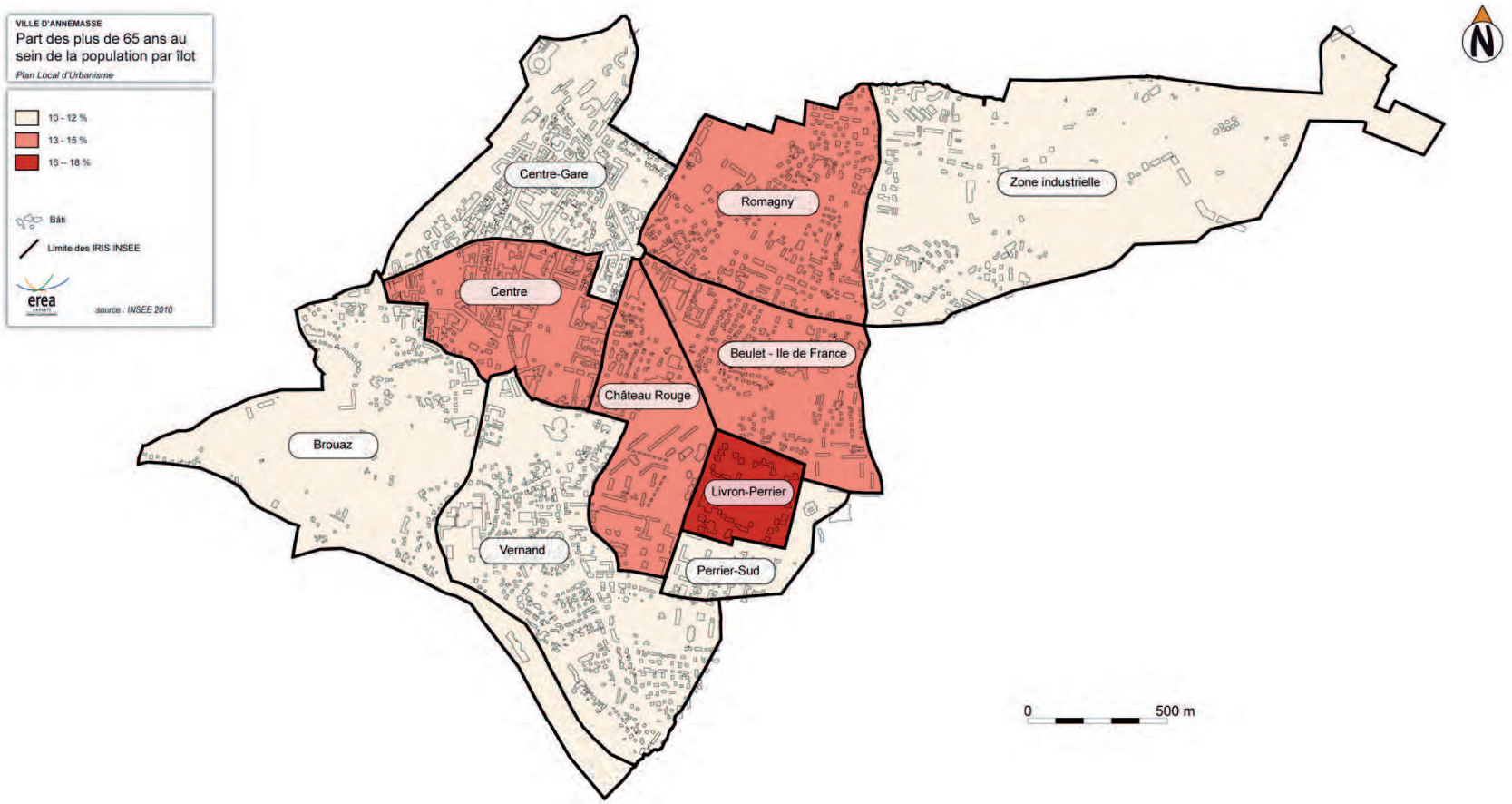


Source : INSEE, RP 2012

Des situations diversifiées s'observent au niveau des quartiers : une forte représentation des moins de 25 ans sur les secteurs de *« Perrier »* et de *« Livron-Perrier »* est constatée. Le reste de la commune enregistre une représentation moyenne des moins de 25 ans (entre 25% et 34%), voire faible dans le centre (moins de 30%)



Le secteur du *« Livron-Perrier »* se caractérise également par une forte représentation des plus de 65 ans (entre 16 et 18%). Cette tranche d'âge est aussi bien représentée dans les quartiers du *« Centre »*, *« Romagny »*, *« Château Rouge »* et de *« Beulet – Ile-de-France »*.

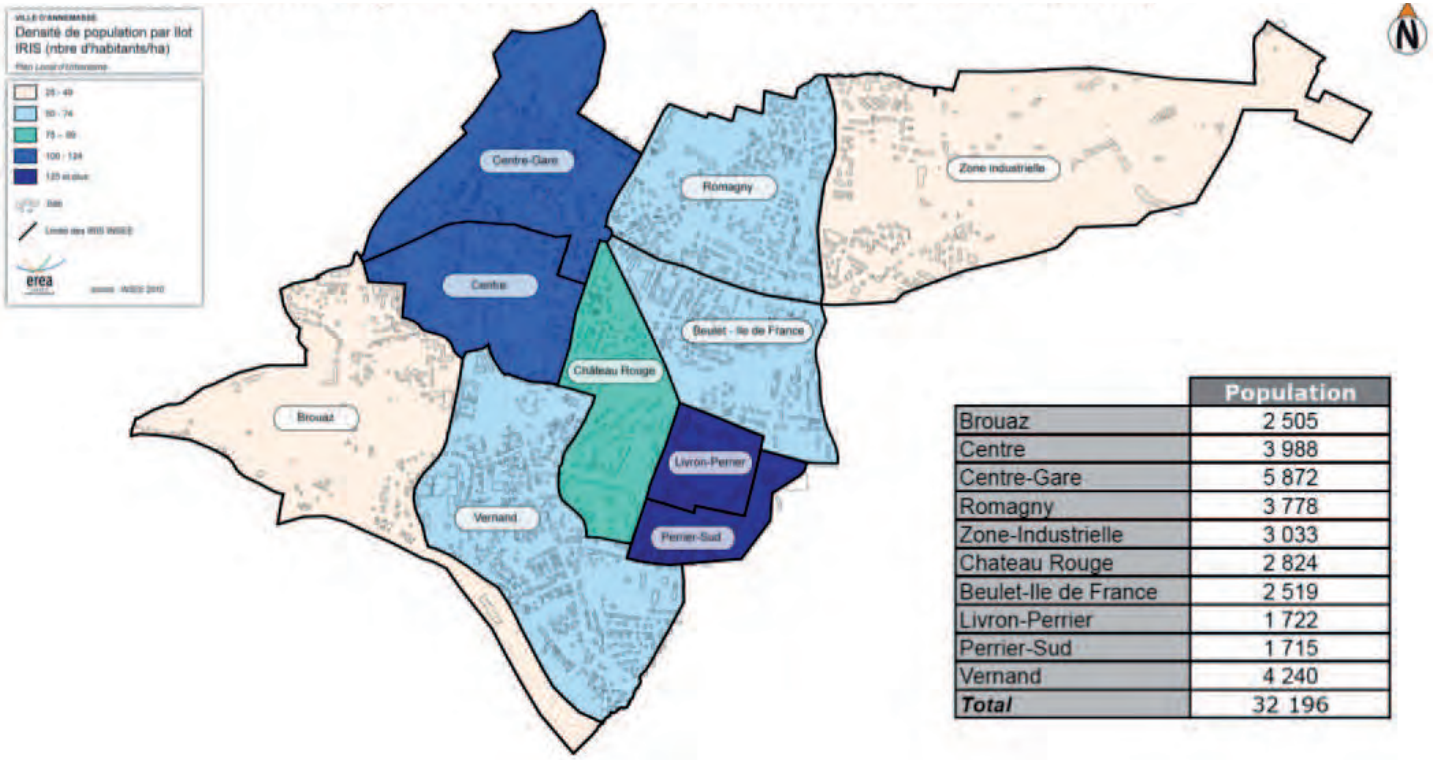


4.5. Une répartition territoriale hétérogène

A Annemasse, la densité moyenne de population est de **65 habitants/ha** (120 habitants/ha à Genève). Sur le territoire communal, cette densité se répartit de façon hétérogène, avec des densités importantes sur le centre ville et le quartier du *« Perrier »*.

La commune d'Annemasse présente de fortes disparités en termes de population au sein de son territoire. La majorité de la population annemassienne habite dans les quartiers *« Centre-Gare », « Centre », « Livron-Perrier »* et *« Perrier-Sud »*. Ainsi, ces quartiers se caractérisent par une forte densité (>100 habitants/ha) avec près de 41% de la population annemassienne se concentrant sur 22% de la superficie communale. Au sein du quartier du *« Château Rouge »*, la densité de population est également supérieure au niveau communal.

La zone industrielle à l'est de la commune et le site du *« Brouaz »* sont les secteurs les moins densément peuplés (<50 hab/ha).



	Population
Brouaz	2 505
Centre	3 988
Centre-Gare	5 872
Romagny	3 778
Zone-Industrielle	3 033
Chateau Rouge	2 824
Beulet-Ile de France	2 519
Livron-Perrier	1 722
Perrier-Sud	1 715
Vernand	4 240
Total	32 196

4.6. Des ménages de petite taille

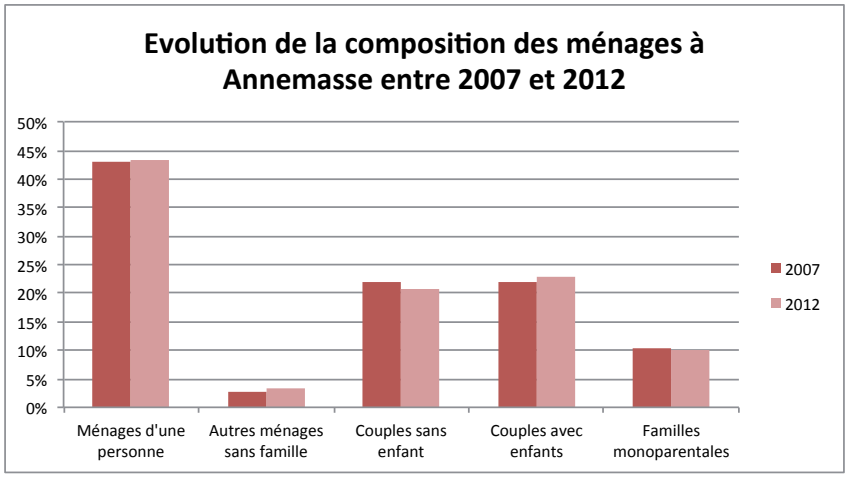
En 2012, la commune compte 15 817 ménages, soit 3 565 de plus qu'en 1999.

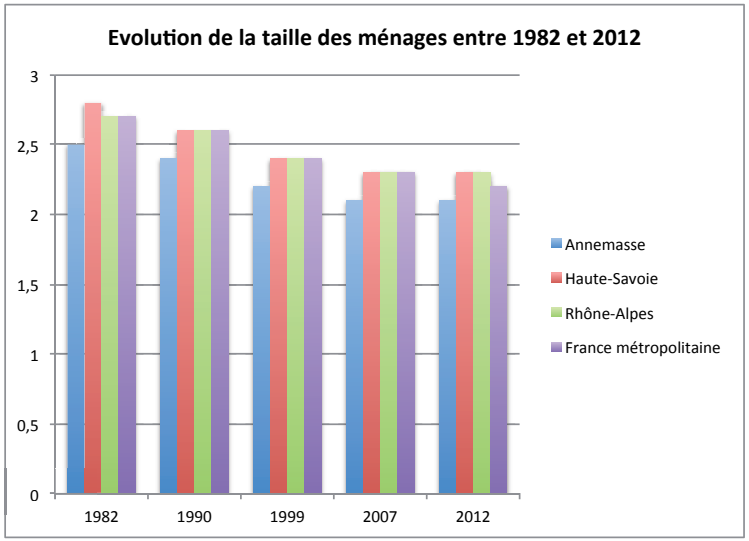
Entre ces deux dates, Annemasse connaît une augmentation des ménages de petite taille. En effet la taille des ménages est en **constante diminution** : 2,4 personnes par ménage en 1990 et 2,1 en 2012.

La taille des ménages dans la commune est bien inférieure à celles constatées aux échelles départementales, régionales et nationales. En 2012, les ménages d'Annemasse comprennent en moyenne 2,1 personnes, contre 2,3 dans le département de Haute Savoie et en région Rhône Alpes, et 2,2 en France métropolitaine. L'écart a cependant tendance à se réduire depuis quelques années.

La forte baisse du nombre de personnes par ménage s'explique notamment par le vieillissement de la population, mais également par les phénomènes de desserrement et de décohabitation observés au niveau national.

La diminution de la taille des ménages implique de nouveaux besoins en matière de logements sur le territoire communal.



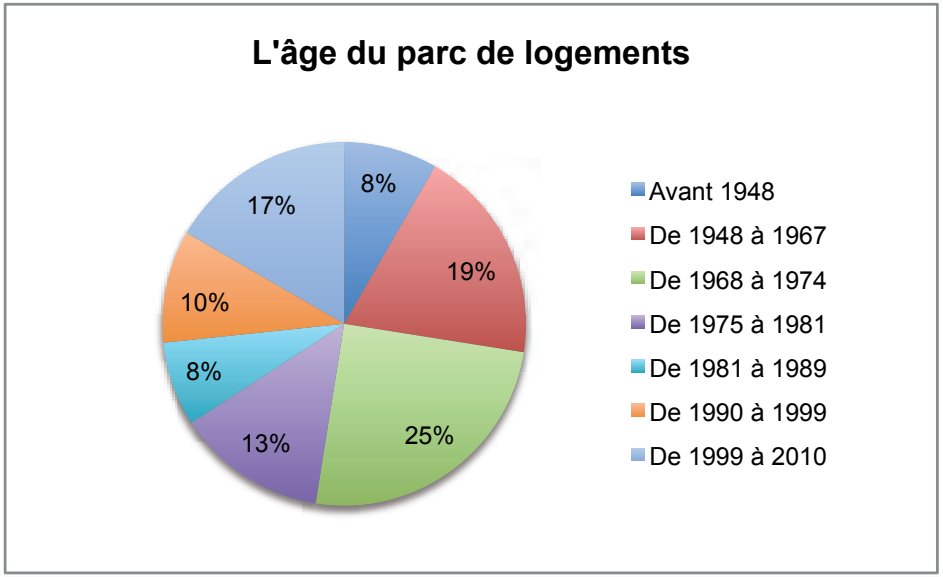


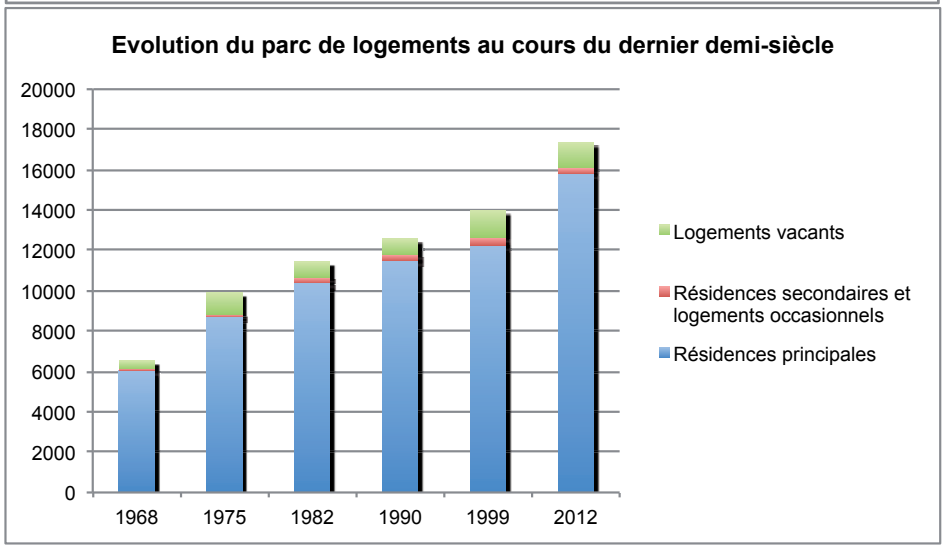
Source : INSEE RP 2012

4.7. La démographie : les défis du PLU

Les constats faits pour chacune des thématiques du diagnostic et de l'état initial de l'environnement du PLU ont conduit les élus de la Ville d'Annemasse à formaliser des enjeux ou défis à relever dans le cadre de leur nouveau document d'urbanisme. Ces défis, exprimés ci-dessous pour la thématique « Démographie », trouveront ensuite une traduction dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), puis dans le zonage et le règlement du PLU.

- **Maîtriser la croissance démographique**
- **Contribuer au maintien des ménages avec enfants sur le territoire communal**
- **Veiller à une mixité de la population dans chaque quartier**





Source : INSEE RP 2012

5. Habitat et logements

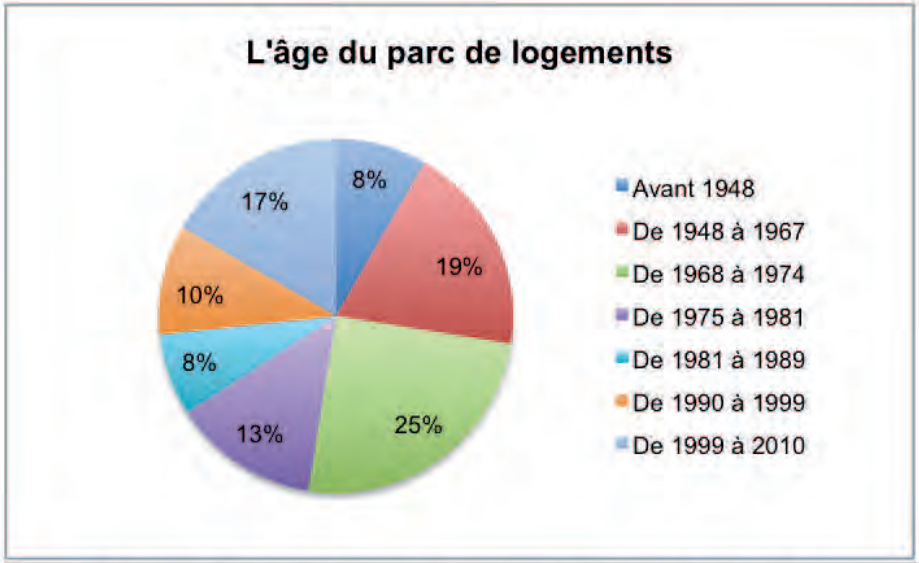
5.1. Les caractéristiques des logements

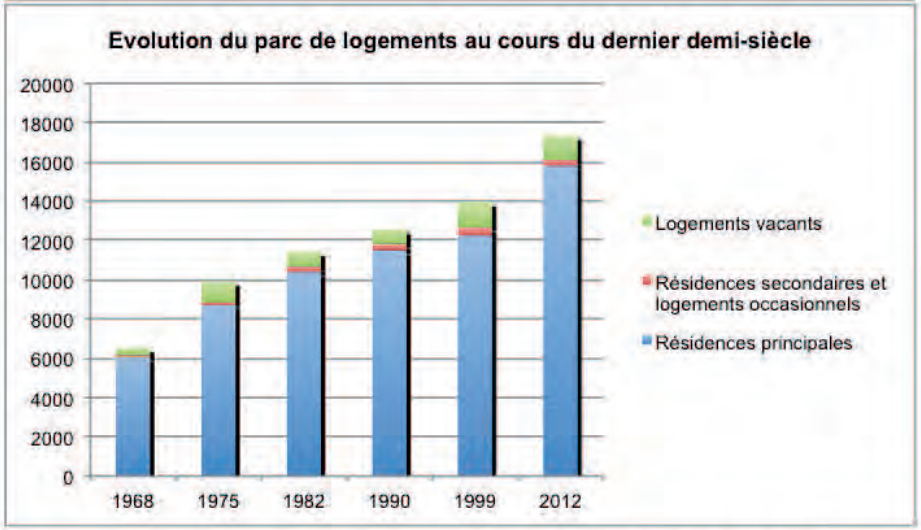
5.1.1. Un parc de logements datant majoritairement de l'après-guerre

La ville d'Annemasse se caractérise par un parc de logements relativement récent : près des trois quarts (72,5%) des 16 771 logements recensés en 2010 avaient moins de 45 ans. La ville s'est en effet fortement développée après la Seconde Guerre Mondiale. Elle ne comptait ainsi que 8 800 habitants en 1946, au sortir de la guerre, et atteint 26 200 habitants au début des années 1980.

La période 1968 – 1974 apparaît comme une étape charnière dans la constitution récente de la ville, avec près de 4 200 logements construits en seulement 6 ans à l'occasion d'opérations importantes qui ont concerné notamment les quartiers de *« Romagny »,* du *« Vernand »* et le *« Centre »*.

Toutefois, **la dynamique n'a pas fléchi** comme le montre le graphique de l'évolution du nombre de logements depuis 1968 (ci-contre) et s'est même renforcée au cours de la dernière décennie puisque le parc de résidences principales a augmenté de près de 2 800 logements.



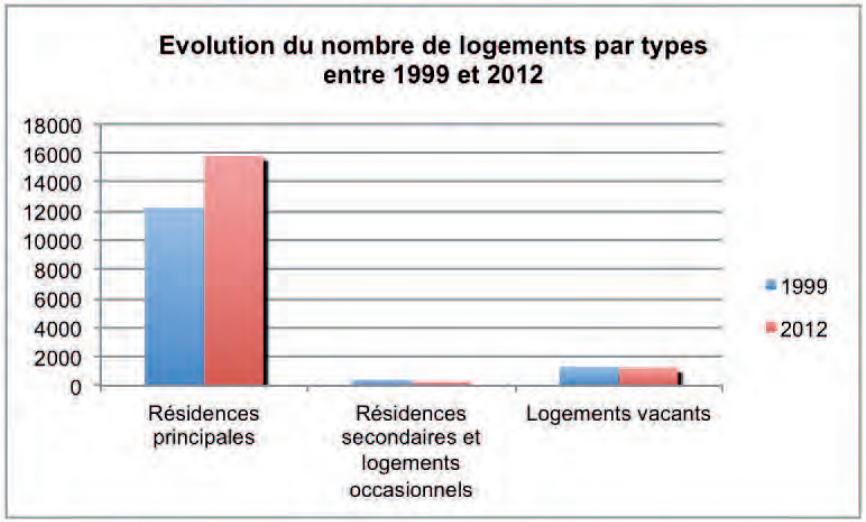


Source : INSEE RP 2012

5.1.2. Un marché immobilier tendu

En 2012, le parc de logements de la commune se compose à 91 % de **résidences principales** et enregistre une très faible part de résidences secondaires (1,7%).

Le faible taux de résidences secondaires, comme le taux de vacance très limité (7,2%) témoignent de la forte tension que connaît le marché immobilier local. Le taux de logements vacants ne permet plus d'assurer une bonne rotation à l'intérieur du parc de logements, bloquant ainsi les parcours résidentiels sur le territoire.

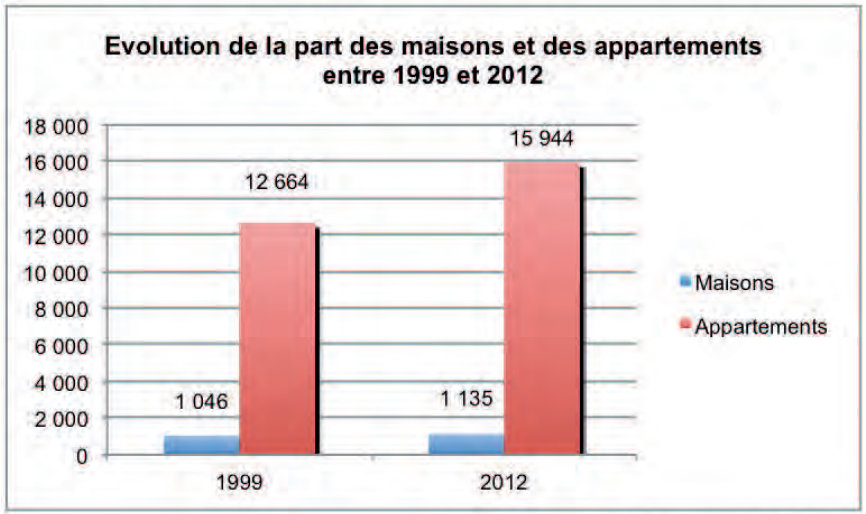


5.1.3. Une prédominance des logements collectifs

Le parc de logements annemassien est, en outre, très largement dominé par **l'habitat collectif** qui, avec 15 944 logements, représente 91,8% du parc total.

Cette situation s'explique par la relative exiguïté du territoire communal qui induit des coûts de foncier élevés. Fait significatif de la pression déjà évoquée : la part de la maison individuelle dans la commune a à la fois baissée en chiffre relatifs et stagné en chiffre absolu (passant de 1 046 maisons en 1999 à 1 135 en 2012, soit une part évoluant de 7,6% à 6,5%).

La prédominance des logements collectifs est une caractéristique fréquente des villes cœurs d'agglomération.



Source : INSEE RP 2012

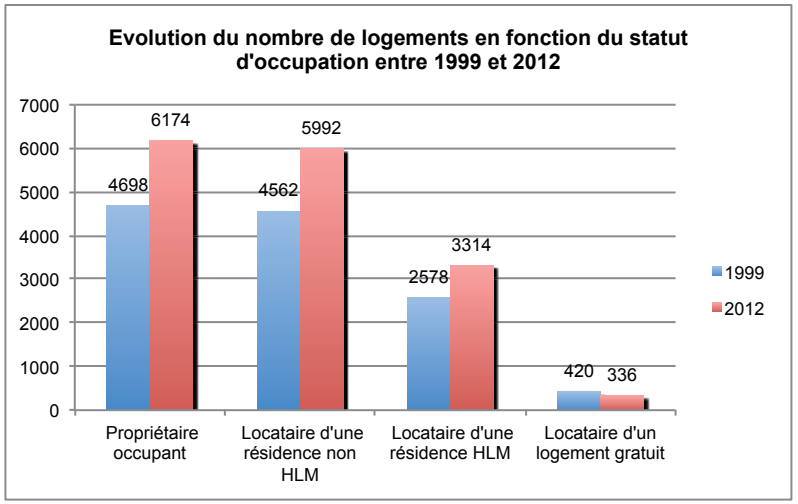
5.1.4. Une majorité de locataires

Les logements locatifs prédominent avec 58,8% du parc des résidences principales. Il s'agit, là aussi, d'une caractéristique fréquente des villes-centres qui concentrent l'essentiel de l'offre locative.

En 2012, **21 % des résidences principales sont des logements HLM** (3 314), ce qui est en deçà des nouvelles obligations de l'article 55 de la loi SRU (25% minimum). Il faut, de plus, souligner que ce nombre de logements HLM est en nette hausse de 28 % par rapport à 1999 (soit un gain de 736 logements entre 1999 et 2012).

Les logements locatifs privés s'avèrent également nombreux puisqu'ils concernent plus du tiers du parc (37,8%) . Leur nombre est en augmentation de 31%) et leur part dans le parc est à peu près la même entre 1999 et 2012 (de 37,2% à 37,8%).

Les **logements en accession à la propriété** ont également vu leur part s'accroître au cours de la période sous la pression d'une demande souvent d'origine suisse. Ce parc s'est ainsi accru de 2 016 nouveaux logements au cours de la décennie (soit un accroissement de près d'un tiers).



Source : INSEE RP 2012

5.1.5. Une majorité de grands logements

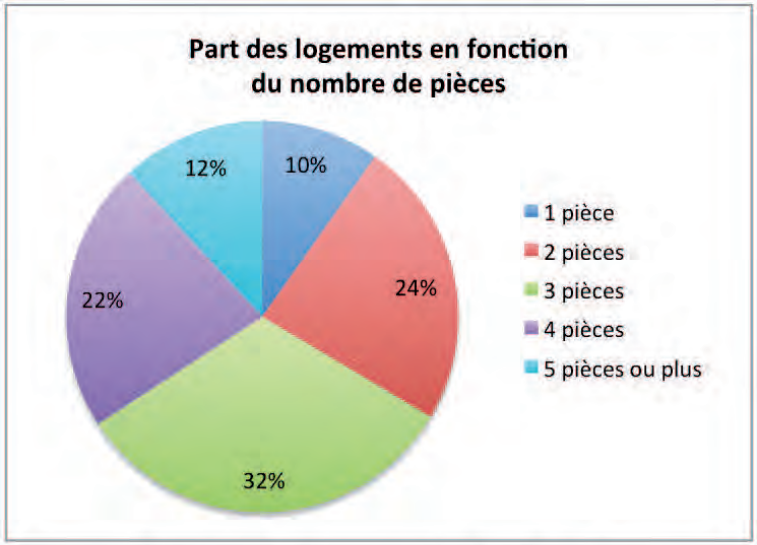
Le parc de logements d'Annemasse se compose de logements relativement spacieux : 36% des logements comptent 4 pièces et plus. Les 3 pièces représentent quant à eux 32% du parc. La part des T1 et T2 reste faible avec le dernier tiers de l'offre, les T1 représentant moins de 10%.

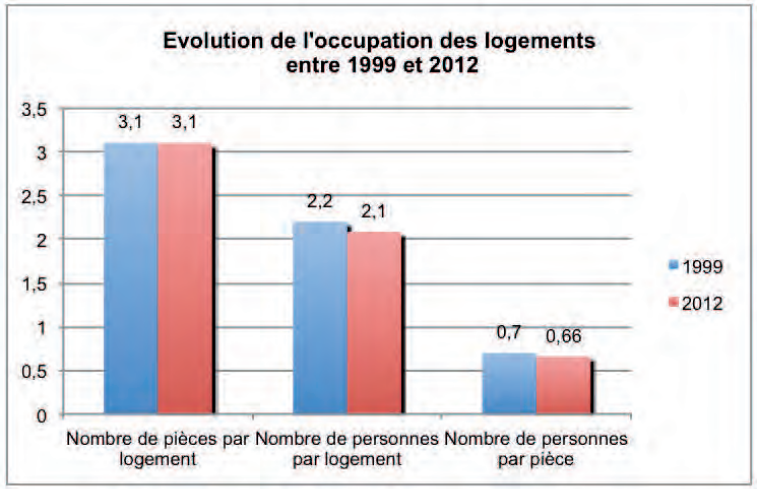
La forte représentation des grands et moyens logements s'explique largement par la structure des ménages à l'époque des principales phases de constructions (années 1950 à 1970) et étaient destinés à accueillir majoritairement des familles composées au moins de quatre personnes.

Dès lors, la diminution constante de la taille des foyers pose le problème d'adéquation de l'offre à la demande de logement. Avec des ménages composés en moyenne de 2,1 personnes en 2010 et la très forte part des ménages composés d'une personne (42,9% des ménages), le niveau d'occupation des logements est faible (0,66 personne par pièce) et en diminution. De nombreux logements ne semblent plus adaptés aux besoins actuels du marché immobilier. Par ailleurs, la ville fait face à une demande importante de grands logements que son parc actuel n'est pas à même de satisfaire pleinement.

Le parc de logements annemassien doit donc répondre à un double enjeu :

- Développer une offre en petits logements adaptée à la diminution de la taille des ménages constatée.
- Continuer à proposer une offre en moyens et grands logements à des prix maîtrisés adaptée aux ménages avec enfants pour qu'ils puissent continuer à vivre sur le territoire.





Source : INSEE RP 2012

5.1.6. La politique en faveur de l'habitat

5.1.6.1. Une offre en logements sociaux concentrée à Annemasse

En 2015, la commune d'Annemasse compte 4 115 logements locatifs sociaux. Cette offre représente à elle seule plus de la moitié du parc social de l'agglomération annemassienne.

Les logements locatifs sociaux représentent 25,65% du parc des résidences principales. La commune respecte donc les obligations fixées par l'article 55 de la loi SRU dans ce domaine. Le parc de logements locatifs sociaux annemassiens a fortement augmenté au cours des 15 dernières années, passant de 2 783 logements en 2000 à plus de 4 100 en 2015, soit une augmentation de 1 332 logements.

Au total, près d'une quinzaine de bailleurs sociaux propriétaires gère ce parc sur la commune. Les organismes SA HLM Halpades et Haute-Savoie Habitat regroupent à eux seuls plus des deux tiers de ces logements.

Le diagnostic du PLH de 2012 révèle que ce parc possède un « caractère très urbain » et propose ainsi une majorité de petites typologies. La majorité des logements de grande taille est proposée dans le parc le plus ancien construit dans les années 1950-1960, pour lesquels les loyers sont les plus bas. Toutefois, ce parc est amené petit à petit à être renouvelé en raison de son âge.

Or, aujourd'hui, la production de logements aidés s'oriente principalement vers le type T2/T3. De fait, les logements dont la typologie dépasse le type 4 sont non seulement rares, mais aussi trop chers pour l'essentiel des demandeurs lorsqu'ils sont situés dans le parc social neuf. Il y a là un véritable enjeu d'offre pour les familles nombreuses et monoparentales dont les ressources sont très faibles ou composées de minima sociaux.

Sur la commune, ces logements sont relativement présents sur l'ensemble du tissu urbain. Toutefois, ils se concentrent sur plusieurs quartiers, dont certains sont identifiés dans le Contrat Urbain de Cohésion Sociale (CUCS) 2007-2009 d'Annemasse et notamment par le classement du Perrier en « Zone Urbaine Sensible » (ZUS), devenu depuis « Quartier Prioritaire de la Ville » (QPV).

Cette concentration du parc implique en effet une concentration de populations à faibles revenus qui peut être un frein à l'équilibre sociologique du peuplement et à la mixité sociale sur la commune.

Ainsi, le QPV du Perrier constitue actuellement le secteur où se concentrent les plus grandes difficultés. On observe ainsi :

- Une insuffisance de la liaison entre le QPV et le centre ville, dont le renforcement constitue un enjeu fondamental pour l'avenir.
- Une fragilité de l'équilibre du peuplement malgré les efforts des bailleurs et de la ville.

Ces deux constats ont conduit la Ville à mener une opération de renouvellement urbain sur le quartier du Perrier.

5.1.6.2. Le Projet Urbain du Perrier

Le QPV du Perrier fait aujourd'hui l'objet d'une vaste opération de Renouvellement Urbain pour un montant global de 47 millions d'euros. Une convention d'une durée de 5 ans a été signée avec l'ANRU (Agence Nationale de Rénovation Urbaine) le 16 octobre 2009 par la Ville et l'ensemble des partenaires du Projet de Renouvellement Urbain d'Annemasse (Etat, Région Rhône-Alpes, Conseil général, Annemasse Agglo, Caisse des Dépôts et Consignations, Halpades, Haute-Savoie Habitat, AMALIA 1% logement, Foncière Développement Logements).

Le Programme porte sur trois quartiers : le centre du quartier du Perrier, le quartier de Livron, le quartier de Château Rouge.

Lancé en 2009, le PRU d'une durée de 5 ans est arrivé à terme et a permis de réaliser le programme prévu par la convention ANRU. Le bilan fait dans le Contrat de ville souligne que :

« Au terme de 5 ans de mise en œuvre d'une convention avec l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine, on dénombre de nombreuses interventions de restructuration en fonction des quartiers : restructuration lourde sur deux îlots (Château-Rouge et Livron avec 148 démolitions et des réhabilitations), réhabilitation sur Gauguin et renforcement de la qualité de service sur 518 logements. Par ailleurs, toute une série d'actions d'accompagnement du volet urbain sur le relogement, l'insertion, l'information et la concertation ont été réalisées et ont mobilisé un grand nombre de partenaires et d'habitants. Le relogement des ménages a notamment pu se réaliser sans peser sur les attributions de droit commun ce qui, dans un contexte de tension très forte du parc social, a constitué un point fort du projet. Il a permis d'amorcer un travail sur la dédensification, la gestion du peuplement, et l'aide aux parcours résidentiels, et il doit être prolongé par la poursuite de la réflexion engagée avec l'Agglomération sur la mise en place d'une politique du logement à plus grande échelle Malgré les nettes améliorations apportées, plusieurs points méritent d'être soulevés :

La tension sur le marché de l'habitat, le manque d'offre accessible à l'échelle de la Ville et de l'Agglomération positionne le Perrier comme un quartier incontournable pour l'accueil des ménages les plus précaires. L'évolution réelle de ce quartier ne pourra s'inscrire durablement que dans le cadre d'une stratégie d'agglomération via ses diverses compétences (Habitat via le PLH et l'amélioration de la mixité sociale, les déplacements et les interventions sur les équipements publics. La stratégie de diversification de l'offre de logement reste « timide », malgré un partenariat fort entre la ville et les bailleurs. La mixité sociale est introduite par les franges du quartier. Pour autant, si les sites accueillant les reconstitutions, situés en

lisière de ZUS, ne permettent pas le rééquilibrage à l'échelle du territoire communal, ils représentent néanmoins une évolution positive du parcours résidentiel des ménages relogés via un accès au neuf et correspondent à la demande des ménages de ne pas quitter le quartier. Avec l'arrivée du BHNS au cœur du quartier et le terminus du tramway (prolongation de la ligne suisse), le quartier bénéficiera d'atouts importants qui lui permettront d'être mieux relié au reste de la ville et de l'agglomération et de favoriser ainsi une meilleure mixité. »

5.1.6.3. Le nouveau périmètre du Quartier Prioritaire de la Ville (QPV) du Perrier et le nouveau Contrat de Ville intercommunal

Le Parlement a voté, en février 2014, une loi pour simplifier la politique de la ville qui existe depuis 30 ans mais n'a pas permis de réduire toutes les inégalités. La loi redéfinit les quartiers prioritaires à partir du critère unique de concentration urbaine de pauvreté et concentre ainsi les moyens sur 1 300 territoires en France, dont les quartiers Perrier, Livron, Château Rouge à Annemasse, le Châlet et Helvétia à Gaillard.

La redéfinition du périmètre du QPV du Perrier a conduit à une réduction de celle-ci (cf. carte en page suivante). Elle se concentre désormais sur les quartiers Perrier, Livron et Château Rouge. La nouvelle géographie prioritaire définit des « quartiers vécus » qui correspondent à l'ensemble des équipements, commerces, services, associations, friches etc. mobilisés par les habitants d'un quartier prioritaire. Ces structures peuvent bénéficier d'éventuels crédits spécifiques de la politique de la ville et/ou du NPNRU alors même qu'elles sont localisées hors du quartier prioritaire.

Cette loi a également instauré la signature d'un Contrat de ville à l'échelle intercommunale pour formaliser les engagements de tous les partenaires. Le Contrat de Ville de l'agglomération annemassienne est actuellement en cours d'élaboration. Il s'inscrit dans le prolongement des Contrats Urbains de Cohésion Social (C.U.C.S.) signés en 2003 et 2007. Les deux premiers conseils citoyens ont été lancés à Annemasse en mars 2015 et à Gaillard en avril. Les orientations stratégiques et les objectifs opérationnels ont ensuite été définis en collaboration avec les services de l'Etat (administrations déconcentrées et opérateurs publics), d'Annemasse Agglo, des quatre Villes concernées par la politique de la ville, du Conseil Régional, du Conseil Départemental, des bailleurs sociaux, des acteurs économiques et des associations.

Un protocole de préfiguration du quartier Perrier- Livron- Château rouge a été élaboré en mai 2015 afin de fixer les enjeux primordiaux et la stratégie du projet basés sur un diagnostic des quartiers :

- A l'échelle de la ville et de l'agglomération, les objectifs sont de consolider l'intégration du quartier à la dynamique communale et intercommunale, renforcer l'accessibilité du quartier, faire des franges du quartier de véritables vitrines urbaines, conforter les polarités commerciales et d'équipements publics et de services et permettre la mobilité résidentielle ;
- A l'échelle du quartier, les axes identifiés sont de poursuivre la structuration du quartier, marquer la trame secondaire par une meilleure lisibilité des espaces publics (piétons, rues...), raccorder les cœurs d'îlots, renforcer leur porosité et valoriser les lieux communs aux îlots (croisée des chemins) ;
- A l'échelle du voisinage et du logement, les enjeux majeurs sont de renforcer la qualité des espaces publics et améliorer la qualité de vie , développer la résidentialisation pour retrouver l'échelle du «chez soi», poursuivre la requalification et la réhabilitation des logements, faciliter l'appropriation positive des abords des immeubles et faciliter la gestion en clarifiant les domanialités.

Le protocole de préfiguration a décliné ces enjeux à l'échelle des quartiers en proposant des actions localisées. Les actions répondent à des problématiques identifiées à plusieurs échelles : l'échelle du logement, de l'îlot et du voisinage, du quartier et de la ville.

Perrier :

- « Ville » : valorisation de la vitrine urbaine sur l'avenue Leclerc / De Gaulle.
- « Quartier » : structuration des rues secondaires.
- « Logement » : montée en gamme des logements avec des réhabilitations lourdes, traitement / simplification des espaces publics. Affirmer les cœurs d'îlot.

Livron :

- « Ville» : valorisation de la vitrine urbaine et renforcement de la polarité commerciale avenue Charles de Gaulle.
- « Quartier » : structuration des rues périphériques, sécurisation de la liaison piétonne vers le cœur du Perrier et le futur Tramway.
- « Îlot / voisinage » : gestion des travaux réalisés dans le PRU 1.

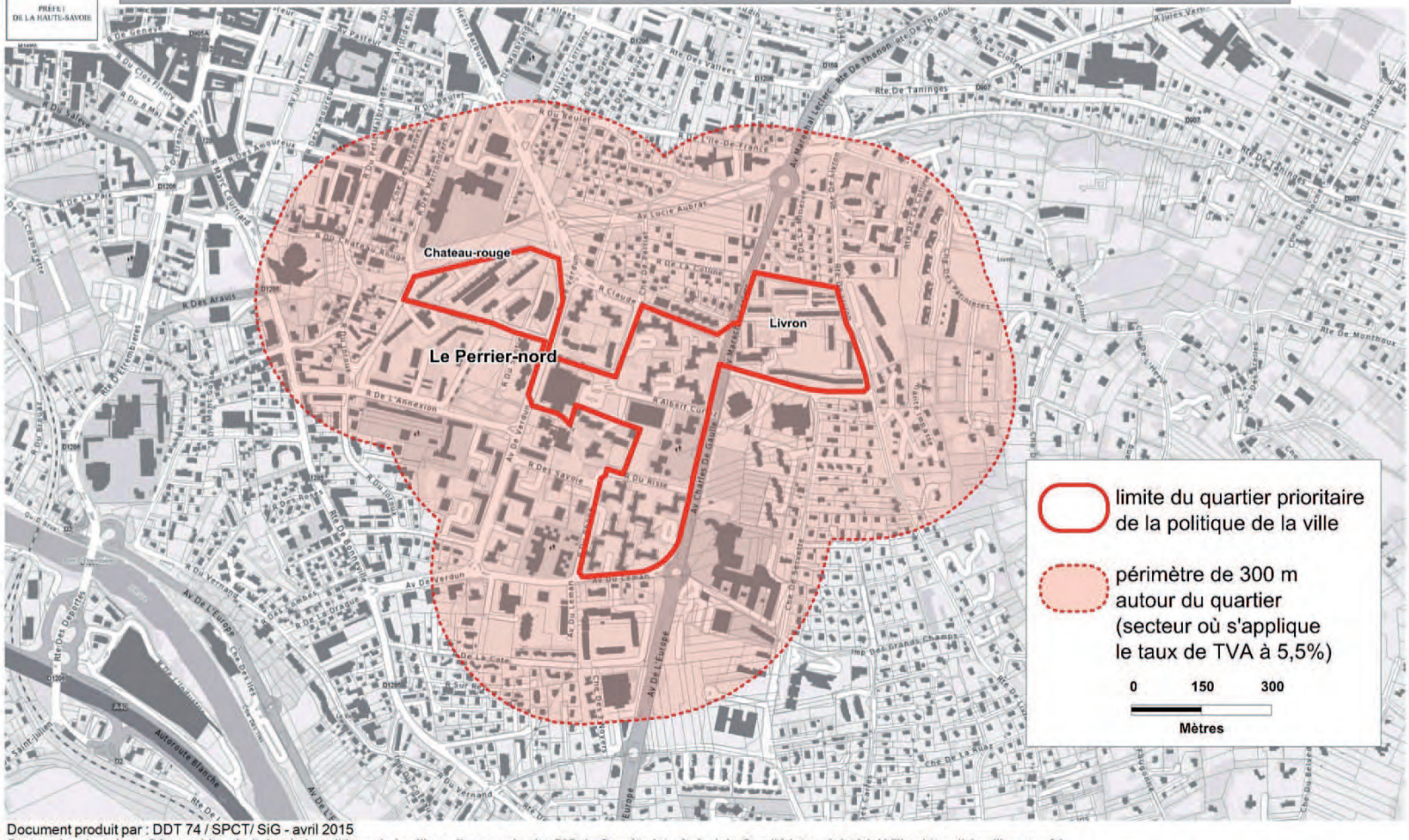
Château-Rouge :

- « Ville » : Du fait de son positionnement en accroche entre le centre ville et le cœur du Perrier, Château Rouge est un secteur central : la réalisation des infrastructures : liaison Lucie Aubrac et le tramway et le parking relais devraient renforcer encore sa centralité et sa mixité en terme de fonctionnement urbain. Pour que ce quartier trouve sa place à l'échelle de la Ville, il faut un quartier qui offre une mixité fonctionnelle (activités, équipements, bureaux et logements). Il est prévu la reprise de l'ensemble du quartier dans le NPRU : démolition des 2 immeubles existants, aménagement de l'écoquartier (avec son parc central), en travaillant particulièrement le lien avec le centre ville et l'équipement culturel qui sera rénové, création d'un pôle dédiée à l'emploi et à la création d'entreprise, construction de logement avec notamment de l'accession à prix maîtrisé.
- « Quartier » les enjeux à l'échelle du quartiers seront ceux de conception et de fonctionnement afin de s'inscrire pleinement dans la démarche d'écoquartier, notamment dans les domaines suivants : stationnement, consommations, lien et mixité sociale.

Quartier vécu :

- « Quartier » : liaisons piétonnes, réhabilitation de l'école des Hutins, réflexion sur les équipements publics plus adaptés (gymnase des Hutins, terrains du Perrier), clarifier les domanialités pour améliorer la gestion, transition énergétique avec la réalisation d'une chaufferie bois desservant l'ensemble du quartier vécu.
- « Îlot / voisinage » : réhabilitation des logements, notamment thermique et affirmation des cœurs d'ilots (aménagement de la dalle sur parking du secteur Brassens).

Application du taux de TVA réduit à 5,5% pour les opérations d'accession réalisées dans le quartier prioritaire de la politique de la ville du Perrier - Château Rouge - Livron à Annemasse



Document produit par : DDT 74 / SPCT/ SiG - avril 2015
Source des données : Géographie prioritaire de la politique de la ville en ligne sur le site SIG du Secrétariat général du Comité Interministériel Ville : https://sig.ville.gouv.fr/
Fond de carte : données issues de Natural Earth®, GéoFLA®, Route120®, Route500®, BD Carto®, BD Carthage®, BD Topo®, BD Adresse® et BD Parcellaire® (protocole MEDDTL - MAAPRAT - IGN du 24/10/11)
DGFiP cadastre ©droits de l'Etat réservés

5.1.6.4. Les objectifs du Programme Local de l'Habitat (PLH) concernant le logement social pour la période 2012-2018

Le PLH préconise pour la commune de mettre en œuvre les moyens lui permettant d'optimiser les potentiels de renouvellement urbain et de dents creuses et de produire un habitat qualitatif, notamment en termes de formes urbaines. Par ailleurs, il rappelle que le PLU devra veiller à la mise en œuvre de l'orientation du SCoT selon laquelle toute opération de plus de 5 000 m^2 de surface de plancher doit comporter 20% de logements sociaux. (PLH, *« Partie IV. Feuilles de routes communales »*, p21)

Il fixe pour les 6 prochaines années, les objectifs devant être suivis par la commune en matière de production annuelle maximale. Elle s'établit à 257 nouveaux logements (soit 1 542 logements sur 6 ans) qui se répartissent ainsi :

- 167 logements privés,
- 26 logements en accession sociale
- 25% de logements aidés, soit 64 logements dont :
  - 30 % de PLAI soit 19 logements
  - 70 % de PLUS soit 45 logements

En matière de typologie de bien à produire, le PLH fixe à la commune Annemasse la diversification suivante : 25% de T1/T2, 40% de T3, 35% de T4/T5.

5.1.6.5. Un bilan du PLH à mi parcours mitigé : des objectifs revus

Un bilan du PLH a été réalisé à mi parcours par Annemasse Agglo. Il souligne que les objectifs de production de logements n'ont globalement pas été atteints entre 2012 et 2014. Ainsi, sur les 2 145 logements prévus initialement (715/an), seuls 1 579 logements ont été réalisés (526/an). 20% de logements locatifs aidés ont été produits, contre 23% attendus.

Entre 2012 et 2014, la commune d'Annemasse n'a atteint ses objectifs qu'à 89% (690 logements effectivement commencés contre 771 logements attendus).

En matière de logements locatifs sociaux, 140 logements ont été financés entre 2012 et 2014, contre 173 à produire théoriquement. La part de mixité assurée dans la production a été de 20%, contre 25% attendus.
Ce constat a conduit Annemasse Agglo à réviser les objectifs de production. L'objectif annuel reste le même : 715 logements par an. Mais la répartition évolue :

- 270 logements privés ;
- 72 logements en accession sociale ;
- 42% de logements aidés (300 logements) dont :
  - 30% de PLAI (90 logements) ;
  - 60% de PLUS (180 logements) ;
  - 10% de PLS (30 logements).

Ces nouveaux objectifs répondent davantage aux besoins en logement des ménages et tiennent compte des nombreuses difficultés à produire des logements sur le territoire, en particulier en mixité.

Néanmoins, si les objectifs changent à l'échelle de l'agglomération, ils restent les mêmes pour Annemasse, dans la mesure où la commune respecte le champ de l'article 55 de la loi SRU.

5.1.6.6. L'habitat des publics spécifiques (source : Diagnostic du PLH, Annemasse Agglomération)

a) Les jeunes, étudiants ou en début de parcours professionnel

Les problématiques liées au logement des étudiants sont difficiles à appréhender. L'offre de formations supérieures côté français est assez limitée au sein de l'agglomération annemassienne (école de soins infirmiers, école des Beaux-Arts, école de coiffure…). Ces formations sont essentiellement suivies par des étudiants locaux, hébergés chez leurs parents. L'offre de formation est, a contrario, très importante à Genève, avec des difficultés notoires rencontrées par les étudiants modestes pour accéder au logement sur un marché transfrontalier très tendu. Cependant, l'impact de ce phénomène sur la Ville d'Annemasse est difficile à appréhender.

A l'heure actuelle, il n'existe pas d'offre spécifique pour les étudiants en résidence universitaire, notamment à loyer modéré comme dans les résidences gérées par le CROUS (Centre Régional des Œuvres Universitaires et Scolaires), mais quelques places sont accessibles dans le Foyer de Jeunes Travailleurs du Château Rouge et en Résidence Sociale (Le Salève).

Des résidences privées ont été réalisées récemment, notamment la résidence Suites Eudes (1 rue d'Etrembières, environ 100 logements), mais sont peu adaptées aux budgets des étudiants.

Pour les jeunes en difficultés ou en transit attirés par la croissance économique de la région, l'accès au parc locatif privé est particulièrement difficile. Des solutions temporaires existent :

- La résidence sociale Le Château Rouge, pour les jeunes de moins de 25 ans.
- La résidence sociale Le Salève, gérée par ADOMA.
- Un dispositif d'urgence a également été mis en place en 2006 sous la forme d'une commission examinant les situations (DUHJ) qui peut proposer à des jeunes 6 logements, sur l'ensemble de l'agglomération, pour une durée d'un mois afin de leur faciliter l'accès en logement autonome.

b) Les personnes âgées et handicapées

Concernant cette problématique, le maintien à domicile est aujourd'hui la solution majoritairement choisie en matière de logement, comme le rappelle le Schéma départemental en faveur des adultes en situation de handicap (2007-1012). **La question de l'adaptation des logements publics et privés est ainsi un enjeu majeur**.

Sur le territoire de l'agglomération, les services en matière de maintien à domicile se développent et permettent de retarder l'entrée dans une structure adaptée et de stabiliser la demande en structures collectives malgré le vieillissement démographique constaté. De plus, dans le cadre d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat, portée par Annemasse Agglo, en cours, 18 logements ont pu bénéficier de travaux permettant le maintien à domicile des propriétaires occupants aux ressources modérés.

Une réflexion et des actions ont été engagées sur l'accessibilité des bâtiments pour les Personnes à Mobilité Réduite (PMR). Dans le cadre de l'OPAH, un travail important a été mené en 2006 afin d'évaluer l'accessibilité du parc locatif social. Sur les 5 123 logements étudiés, 35% des logements étaient accessibles aux personnes handicapées, 34% aux personnes handicapées pouvant monter quelques marches avec main courante et 31% non accessible de manière irrémédiable.

Concernant les problématiques de la dépendance liées au grand âge ou à un handicap mental, une insuffisance des réponses adaptées est constatée. Les listes d'attente pour une maison de retraite médicalisée ne cessent d'augmenter et le délai moyen pour y accéder est estimée à une année. De même pour les foyers d'accueil médicalisés pour personnes handicapées, le nombre de structures spécialisées est souvent insuffisant pour répondre aux besoins d'hébergement de cette population et les délais moyens pour y accéder relativement longs.

L'agglomération semble cependant relativement bien dotée en structures pour personnes âgées dépendantes. Le schéma gérontologique départemental 2008-2012 indique que le secteur du Genevois Français a connu un nombre important d'autorisations de lits pour personnes âgées dépendantes et n'apparaît pas aujourd'hui comme un territoire prioritaire en matière de développement de l'offre, par rapport à d'autres secteurs du département moins bien dotés.

Etablissements pour personnes âgées						
Commune	**Nom**	**Type**	**Habilité à l'aide sociale**	**Capacité globale**	**Accueil de jour**	**Hébergement temporaire**
Ambilly	Les Edelweiss	EHPAD	Oui	80		
Annemasse	L'Eau Vive	Logement-foyer	Oui	68		
Gaillard	La Kamouraska	EHPAD	Oui	80	10	1
Vétraz-Monthoux	Les Gentianes	EHPAD	Oui	80	5	1
Ville-la-Grand	Les Jardins du Mont Blanc	EHPAD	Oui	84	6	
TOTAL lits Annemasse Agglo				**412**	**21**	**2**

Source : Capacité installée en 2016 – source CODERPA, base FINESS, mise à jour erea conseil

En matière d'hébergement et d'accueil de personnes handicapées, l'agglomération compte 64 places d'hébergement en structures collectives pour tout type de handicap (Foyer d'hébergement Centre Nous Aussi à Vétraz-Monthoux). Le Centre Nous Aussi propose également quelques appartements « de soutien » permettant de loger des personnes handicapées relativement autonomes. Il n'y a pas de développement de l'offre en foyer attendu à court ou moyen terme sur le secteur, à l'exception du projet Château Jaune qui s'intéresse aux personnes souffrant de handicap psychique.

c) L'hébergement d'urgence

La Communauté d'Agglomération compte 70 places d'urgence, dont 30 places en stabilisation (niveau intermédiaire entre l'urgence et l'insertion) et 10 places d'urgence grand froid. Ont également été recensées :

- 23 places temporaires en Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale (CHRS) ;
- 368 places temporaires en résidences sociales ;
- 40 places temporaires en maisons relais ;
- 11 autres places temporaires (hôtels, associations…).

L'obligation réglementaire en nombre de places d'hébergement d'urgence (38 places) est atteinte sur l'agglomération, mais les centres d'hébergement connaissent une pression très forte de la demande.

d) Les gens du voyage

Pour les gens du voyage nomades de passage sur le territoire, Annemasse Agglo a délégué cette compétence au syndicat à vocation unique SIGETA. Celui-ci gère l'aire d'accueil située à Annemasse et Ville-la-Grand d'une capacité de 32 places.

Annemasse répond ainsi aux obligations du schéma départemental d'accueil des gens du voyage (2012-2017).

Pour les gens du voyage sédentarisés et semi-sédentarisés, des besoins en logements se font sentir depuis plusieurs années. Ainsi, l'agglomération compte 86 ménages sédentarisés. Le schéma département d'accueil des gens du voyage identifie les besoins suivants :

- 54 places pour des ménages sédentarisés ;

- 6 places pour des ménages ancrés sur le territoire ;
- 3 places pour des ménages intradépartementaux en voie de sédentarisation.

La Communauté d'Agglomération compte 16 terrains familiaux et 13 habitations adaptées. Le schéma départemental identifie un manque, sur le territoire, de 126 emplacements caravanes en terrains familiaux et 63 habitats adaptés.

5.2. Le marché immobilier et foncier

5.2.1. Le marché immobilier

Le marché immobilier d'Annemasse est marqué par des tendances structurelles communes au Genevois français. Le faible niveau de construction associé à la hausse très importante des prix immobiliers dans le canton de Genève contribue à créer une demande très forte en logements du côté français du bassin genevois, et à atteindre des niveaux de tension du marché immobilier inédit dans l'agglomération annemassienne.

Le marché immobilier de la ville d'Annemasse est ainsi caractérisé par une hausse importante des prix sur la période récente, tant dans le neuf que dans l'ancien. Malgré un niveau de construction élevé sur les dernières années, sensiblement supérieure aux objectifs du Programme Local de l'Habitat (PLH) et du Plan Directeur de l'Habitat Transfrontalier (PDHT) pour la communauté d'agglomération, l'insuffisance de l'offre en logements reste une réalité au regard du développement du Genevois.

Malgré cette forte augmentation, à Annemasse les prix sont encore inférieurs aux prix immobiliers du reste du Genevois français, et sans commune mesure avec les sommets atteints dans le canton de Genève.

L'offre en accession couvre insuffisamment certains segments de la demande, en particulier les logements familiaux à prix abordables. L'une des spécificités du marché immobilier du Genevois français tient en effet à l'importante part relative de certains profils d'acquéreurs : investisseurs (Zone A du dispositif Scellier, puis Duflot) et acquéreurs étrangers (20 % des transactions dans l'ancien à Annemasse Agglomération)[1]. La distorsion des revenus induite par la part importante de frontaliers (34 % des actifs résidants à Annemasse et ayant un emploi[2]) contribue de plus au niveau élevé des prix immobiliers.

[1] Grand Genève, *Production et marchés du logement dans le Grand Genève – Monitoring*, Juin 2013, Cahier n°10-5-2013
[2] INSEE, Chiffres clés, Annemasse, 2012

Enfin, à l'échelle de la commune, le nombre important de ménages de petite taille (la taille moyenne des ménages est de 2,1 personnes[1]) ainsi que le solde naturel élevé (+ 1,15 % de variation annuelle de population due au solde naturel entre 1999 et 20012[2]) contribuent à la tension du marché sur le segment des grands logements : Annemasse accueille des jeunes actifs et des jeunes familles mais ceux-ci peinent à trouver des logements familiaux dans leurs moyens au regard des prix au mètre carré et de la tendance à la construction de petits logements, favorisées par les acheteurs-investisseurs.

Le marché immobilier à Annemasse demeure très dynamique, tant du point de vue du nombre de transactions dans l'ancien que de la construction neuve, et reste globalement épargné par le ralentissement observé à l'échelle nationale. Le développement de l'emploi résidentiel[3] est ainsi important dans l'agglomération genevoise.

5.2.1.1. Un niveau de production de logements élevé à l'échelle d'Annemasse Agglomération sur la période 2006-2012

A l'échelle du Grand Genève, la production de logements neufs atteint des niveaux particulièrement élevés du côté du genevois français.

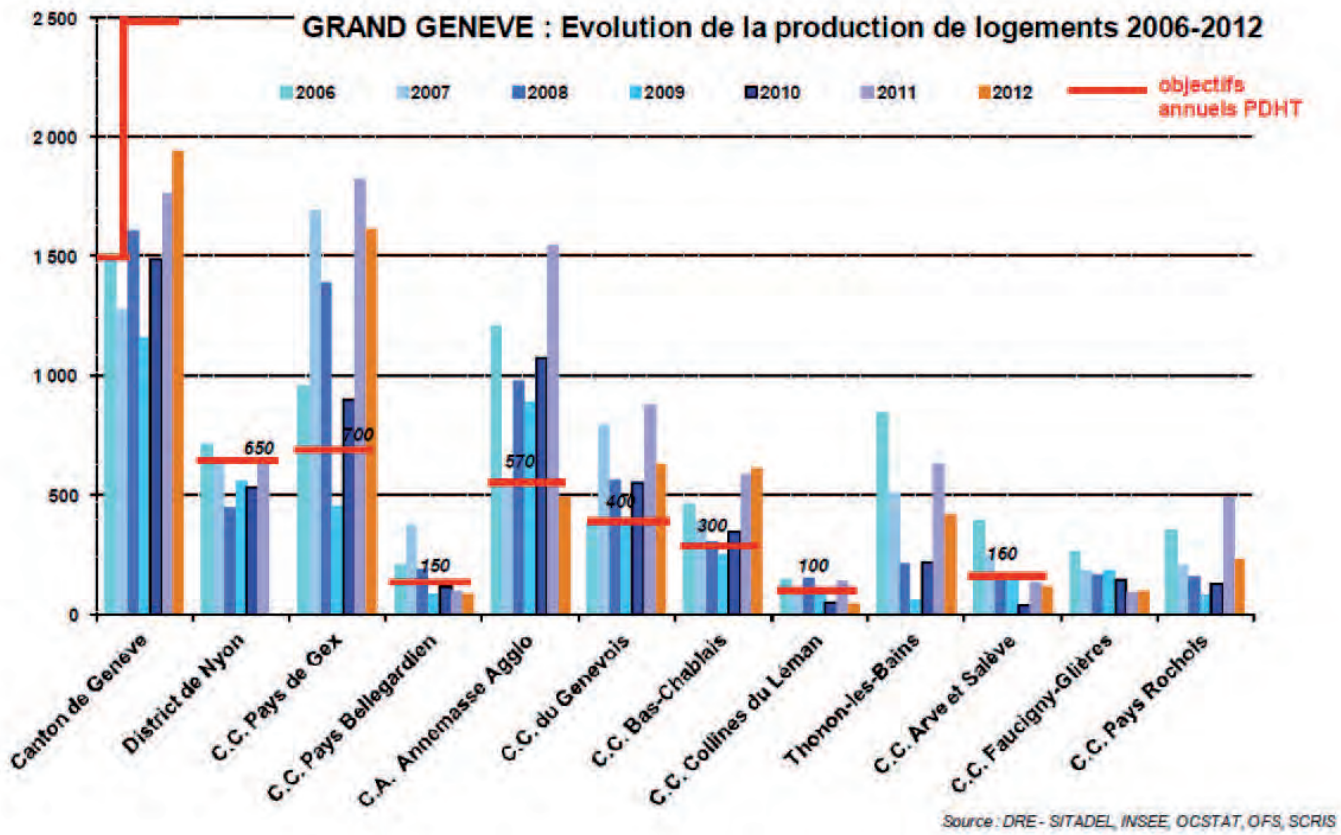
A l'échelle d'Annemasse Agglomération cette production, entre 2006 et 2011, est nettement au dessus de l'objectif annuel de 570 logements fixé par le Plan Directeur de l'Habitat Transfrontalier ainsi que par le Programme Local de l'Habitat de l'Agglomération.

L'année 2011 est caractérisée par un niveau de production exceptionnellement élevé, avec plus de 1 500 logements mis en chantier à Annemasse Agglomération, soit 19,8 logements pour 1 000 habitants.

L'année 2012 voit cependant une baisse conséquente du nombre de logements mis en chantier (500 logements, soit 6,3 logements pour 1 000 habitants). Néanmoins, le nombre important de logements autorisés en 2013 (environ 1 200[4]) demeure supérieur aux nombres annuels de logements autorisés sur la période 2009-2011 et n'indique pas à ce stade une véritable chute de la production.

---

[1] INSEE, Chiffres clés, Annemasse, 2012
[2] INSEE, Chiffres clés, Annemasse, 2012
[3] Les emplois résidentiels sont ceux qui appartiennent à la sphère de l'économie résidentielle : l'emploi suit la population pour les services marchands aux personnes, comme les services aux particuliers, la construction, l'éducation (hors fonction publique), la santé, l'action sociale, le commerce de détail, les activités financières et le transport de voyageurs. (Source : INSEE)
[4] SITADEL, Nombre de logements autorisés, date de prise en compte, 2013, communes d'Annemasse Agglomération.



Sources : Grand Genève, Production et marchés du logement dans le Grand Genève – Monitoring, Juin 2013, Cahier n°10-5-2013

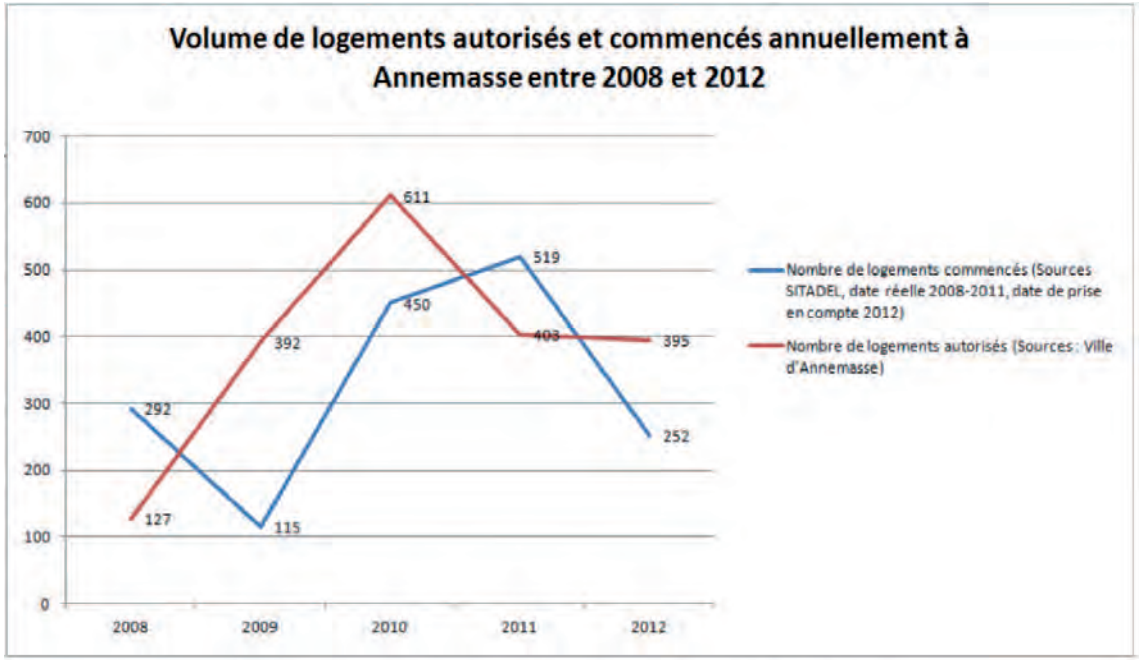
5.2.1.2. Un volume de production neuve élevé à Annemasse

A Annemasse, avec une moyenne de l'ordre de 400 logements par an, le volume de production de logements neufs demeure à un niveau élevé sur la période 2008-2012, bien qu'en deçà des volumes enregistrés au cours des cinq années précédentes.

En 2009, la mise en chantier de logements atteint un minimum, avec 115 logements commencés, soit 4 logements commencés pour 1 000 habitants.

L'année suivante, la production redémarre fortement, pour atteindre un pic de 519 logements commencés en 2011, soit 16,6 logements commencés pour 1 000 habitants.

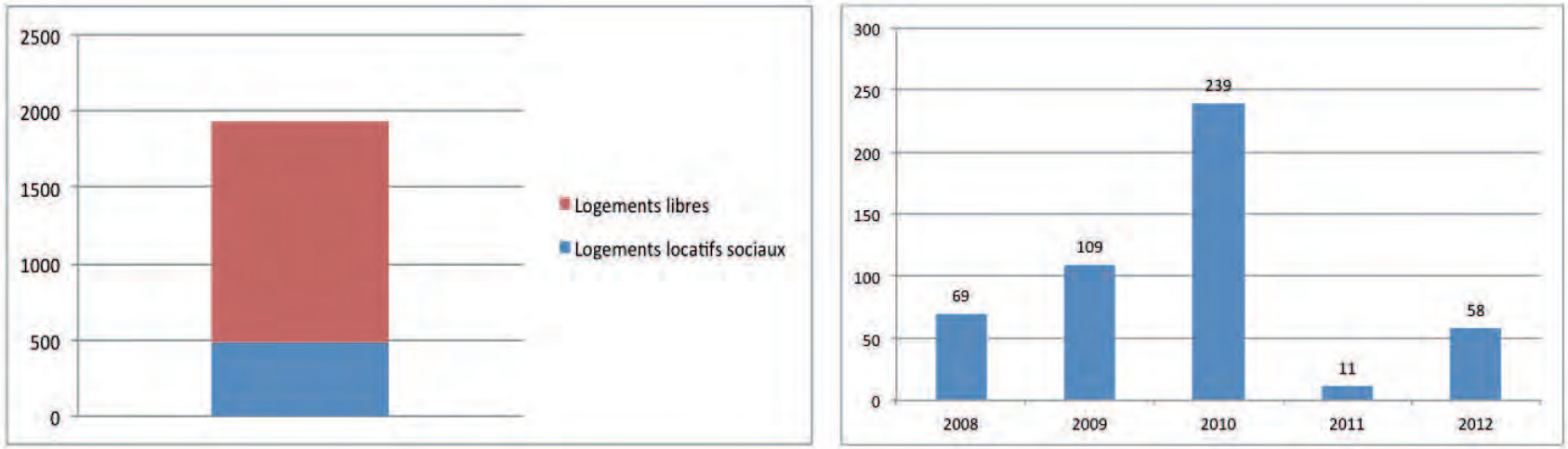
En 2012, et contrairement à la dynamique observée à l'échelle d'Annemasse Agglo, le niveau de production demeure élevé, avec au moins 252 logements commencés. L'autorisation de près de 400 logements en 2012 permet d'anticiper un maintien de la production pour 2013.



Sources : Ville d'Annemasse, Suivi des permis de construire, 2008-2013

Notons que l'aménagement public en ZAC représente 22 % des logements autorisés sur la période 2008-2012 (ZAC *« Chablais Parc »* : 471 logements) à Annemasse. Sur la période 2008-2012, les logements locatifs sociaux représentent 25 % des logements autorisés, en conformité avec les objectifs du PLH.

Une servitude de mixité sociale couvre la majeure partie de la commune (zones UD, UC, UFa), et impose la réalisation de 20 % de logements sociaux au sein de toute opération d'une surface de plancher supérieure ou égale à 1 000 m^2.



Logements autorisés 2008-2012, Source Ville d'Annemasse

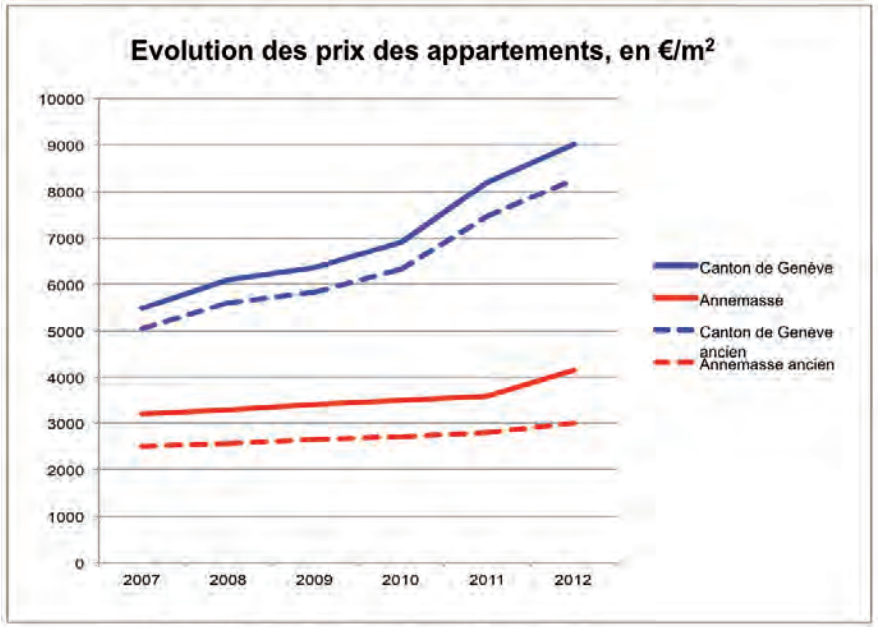
5.2.1.3. Les coûts du marché

a) Evolution des prix des appartements

Les prix immobiliers à Annemasse ont connu une très forte croissance entre 2007 et 2012, de l'ordre de plus de 30 % en cinq ans. Entre 2011 et 2012, l'évolution à la hausse des prix immobiliers est de 15 % à Annemasse. En 2013, les prix semblent stagner à 4 250€ du m^2 dans le neuf.

Cette hausse s'explique par la tension de plus en plus marquée du marché immobilier genevois. Celui-ci est caractérisé par :

- Un bas niveau de production neuve (pic de production en 2012 avec 2000 logements neufs produits[1], soit 4 logements pour 1000 habitants), en deçà des objectifs de production du Plan Directeur de l'Habitat Transfrontalier (2 500 logements neufs par an)
- Et par une **hausse des prix très marquée**, de plus de 50 % en seulement 5 ans (2007-2012). Les prix immobiliers neufs atteignent ainsi 9 000 euros du m^2 dans le canton de Genève[2].



Source : OCSAT, PERVAL, Acanthe SA, traitement Quelle Ville?

[1] Grand Genève, Production et marchés du logement dans le Grand Genève, Juin 2013, Cahier n°10-5-2013
[2] Depuis 2012, la tendance serait cependant à la stagnation, voire à la baisse dans le Canton de Genève (baisse du prix des villas), du fait de la rentabilité immobilière devenue trop faible.

b) Rapport prix offre/revenus des ménages

Les écarts de revenus sont très marqués à Annemasse : le rapport interdécile en 2009 est de 9,9[1], c'est à dire que l'écart de revenu entre le revenu plafond des 10% de ménages qui sont les plus modestes et le revenu plancher des 10% les plus riches est dans un rapport de 1 à 10. Il est de 4,2 à l'échelle départementale. Selon le rapport de l'INSEE de juin 2015, intitulé *Un nouveau regard sur la pauvreté et les inégalités en France*, Annemasse est la 3ème ville la plus inégalitaire de France en termes de revenus des ménages.

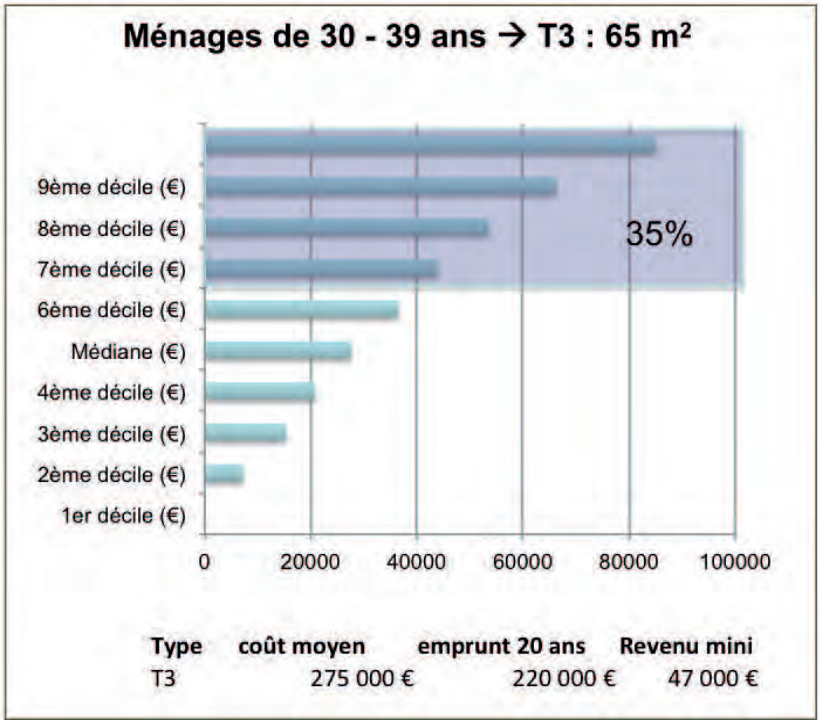
Cette forte dispersion des revenus associée à des prix immobiliers élevés exclut bon nombre de ménage du marché de l'accession, tant dans le neuf que dans l'ancien.

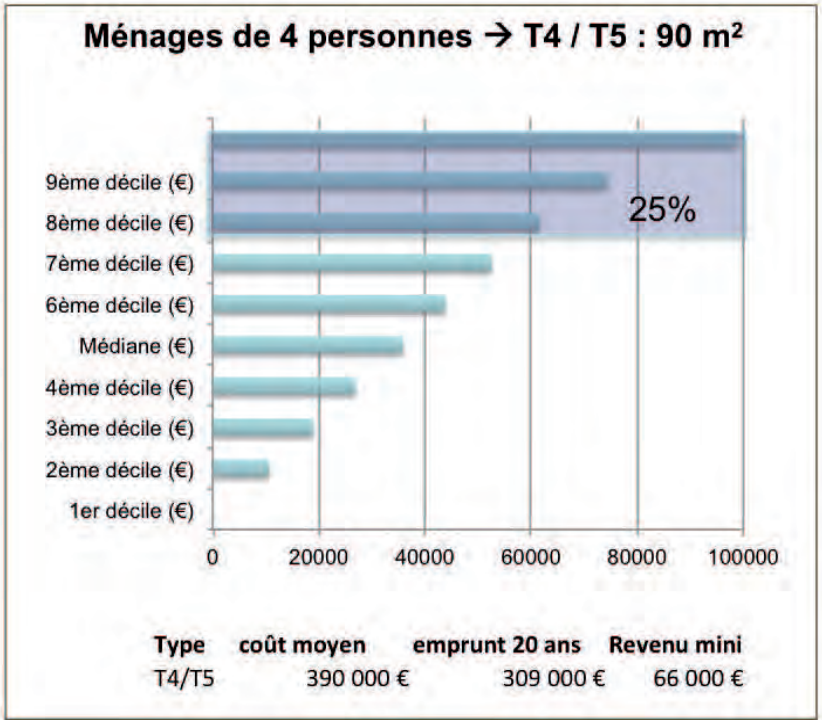
Ainsi, le seuil de revenu minimal pour l'acquisition d'un appartement de type F3 (avec un emprunt sur 20 ans et un apport de 20 %) est de 47 000 euros nets annuels , ce qui exclut 65 % des ménages résidants à Annemasse.

Selon ces critères, pour un appartement de type F4-F5 à destination d'un couple avec deux enfants, l'acquisition n'est possible que pour 25 % des ménages annemassiens.

Néanmoins, il a été constaté une forte baisse du rapport interdécile qui est passé de 9,9 en 2009 à 5,5 en 2012. Ainsi, les inégalités de revenus semblent s'être réduites à l'échelle communale.

[1] INSEE, Chiffres clés, Annemasse, 2012

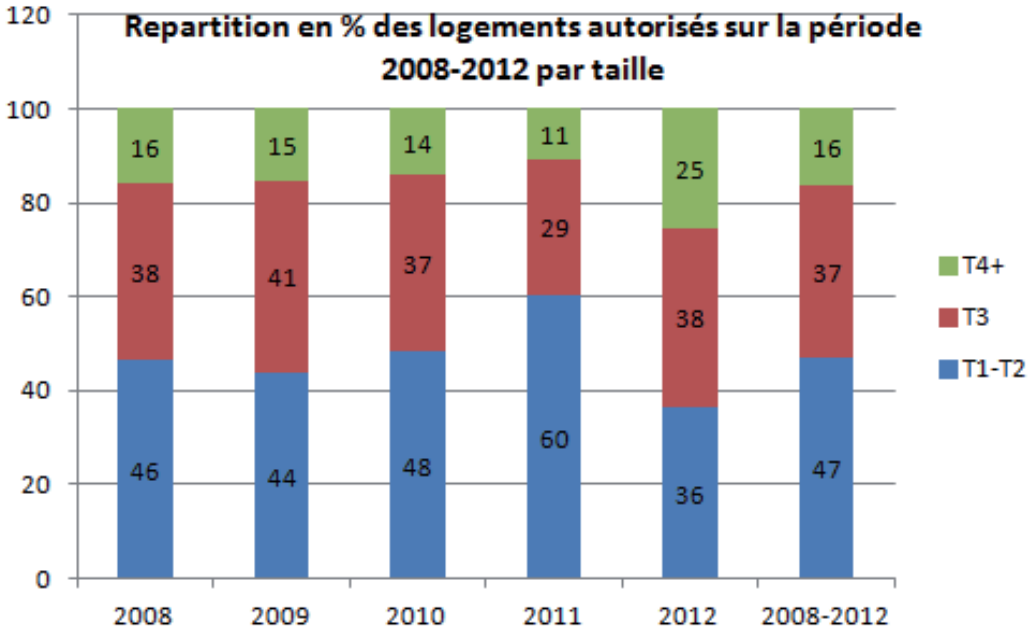




Méthode : estimation sur la base des offres dans le neuf constatées à Annemasse en novembre 2013, simulation avec un apport de 20%, taux à 3,90% TEG, T3 65 m2, T4/T5 de 90 m2, pour un prix de l'ordre de 4300 € /m2.
Source : revenus INSEE 2011, valeurs immobilières

Il reste un écart important entre logement social et accession, en particulier pour les logements familiaux.

En effet, 50 % des ménages ont un plafond de ressources inférieur au seuil de ressources ouvrant droit au PLUS (pour un ménage de catégorie 4, par exemple un couple avec deux enfants (cf. plafonds de ressources ci-contre).



Composition du foyer	Logement financé à l'aide d'un PLAI	Logement financé à l'aide d'un PLUS
Catégorie 1	11 006 €	20 013 €
Catégorie 2	16 037 €	26 725 €
Catégorie 3	19 283 €	32 140 €
Catégorie 4	21 457 €	38 800 €
Catégorie 5	25 105 €	45 643 €
Catégorie 6	28 292 €	51 440 €
Par personne supplémentaire	+ 3 155 €	+ 5 738 €

La taille des logements autorisés sur la période 2008-2012 est en décalage avec la structure actuelle du parc, et correspond à une offre *« investisseur »* concentrée sur les T2. Ainsi, 47 % des logements autorisés sur la période 2008-2012 correspond à des T1-T2, alors que le parc existant offre déjà 32 % de logements relevant de cette catégorie[1]. Au contraire, seuls 16 % des logements autorisés ont plus de 3 pièces (contre 35 % dans le parc existant).

Le PLH définit des objectifs de 35 % de T4 et plus , 40 % de T3 et 25 % de T1/T2. **Les petits logements neufs ont donc représentés le double des objectifs du PLH.**

Fort de ce constat, la Ville a défini dans son PLU des servitudes de tailles de logement dans les zones UC et UFa[2],afin de favoriser la construction de T3 ou plus.

5.2.1.4. Quelles perspectives pour le marché immobilier à Annemasse dans les années à venir ?

La forte croissance des volumes ainsi que la hausse des prix immobiliers depuis une dizaine d'années sont une tendance lourde à Annemasse et plus largement dans le bassin genevois, mais ne semble pas liée à l'émergence d'une bulle spéculative.

En effet, le dynamisme du marché immobilier à Annemasse s'appuie sur une excellente situation économique du côté suisse, notamment du point de vue de la création d'emploi, ainsi que par la faible production de logements au regard des besoins.

Côté français, étant donné le contexte actuel de croissance nulle et de dettes publiques élevées, on peut estimer que les taux d'intérêts demeureront bas, dans une logique de soutien public à l'investissement.

Après 20 années où Annemasse laissait partir plus d'habitants qu'elle n'en attirait, la commune connaît un regain d'attractivité. Celui-ci se traduit par un solde migratoire à nouveau positif (+ 1,1 % par an sur la décennie 2008-2013[3]). La stabilisation de la taille moyenne des ménages semble indiquer que la commune est de nouveau attractive pour les familles. L'arrivée du LÉMAN Express fin 2019 va accroître l'attractivité résidentielle et économique d'Annemasse. L'amélioration de la liaison en transports en commun entre Annemasse et Genève grâce au LÉMAN Express et à la future extension de ligne 12 du tramway genevois constitue un levier de développement du quartier de la gare d'Annemasse, comme en témoignent les grands projets urbains de l'Etoile Sud Ouest et du Chablais.

[1] INSEE, Chiffres clés, Annemasse, 2013
[2] Les programmes de plus de 15 logements doivent comporter un minimum de 40 % de T3 d'une surface de plancher minimale de 65 m2, 35% de T4 et T5 d'une surface minimale de plancher respective de 80 m^2 et 95 m^2.
[3] INSEE, 2013.

On peut estimer que les prix immobiliers à Annemasse ont encore une marge de progression dans les années à venir.

L'augmentation des prix immobiliers se traduit par l'incapacité croissante du marché à couvrir tous les segments de la demande, caractérisée par une forte dispersion des pouvoirs d'achats des ménages, notamment entre les frontaliers et les non frontaliers. La réponse aux besoins des ménages dont les capacités sont trop faibles au regard de l'offre proposée sur le marché passe par la production de logements locatifs sociaux, mais aussi de logements privés à prix maîtrisés, qu'ils soient produits dans le cadre d'opérations publiques (prix fonciers maîtrisés grâce à l'anticipation foncière) ou privés (négociations, notamment sur la base de la révision du PLU).

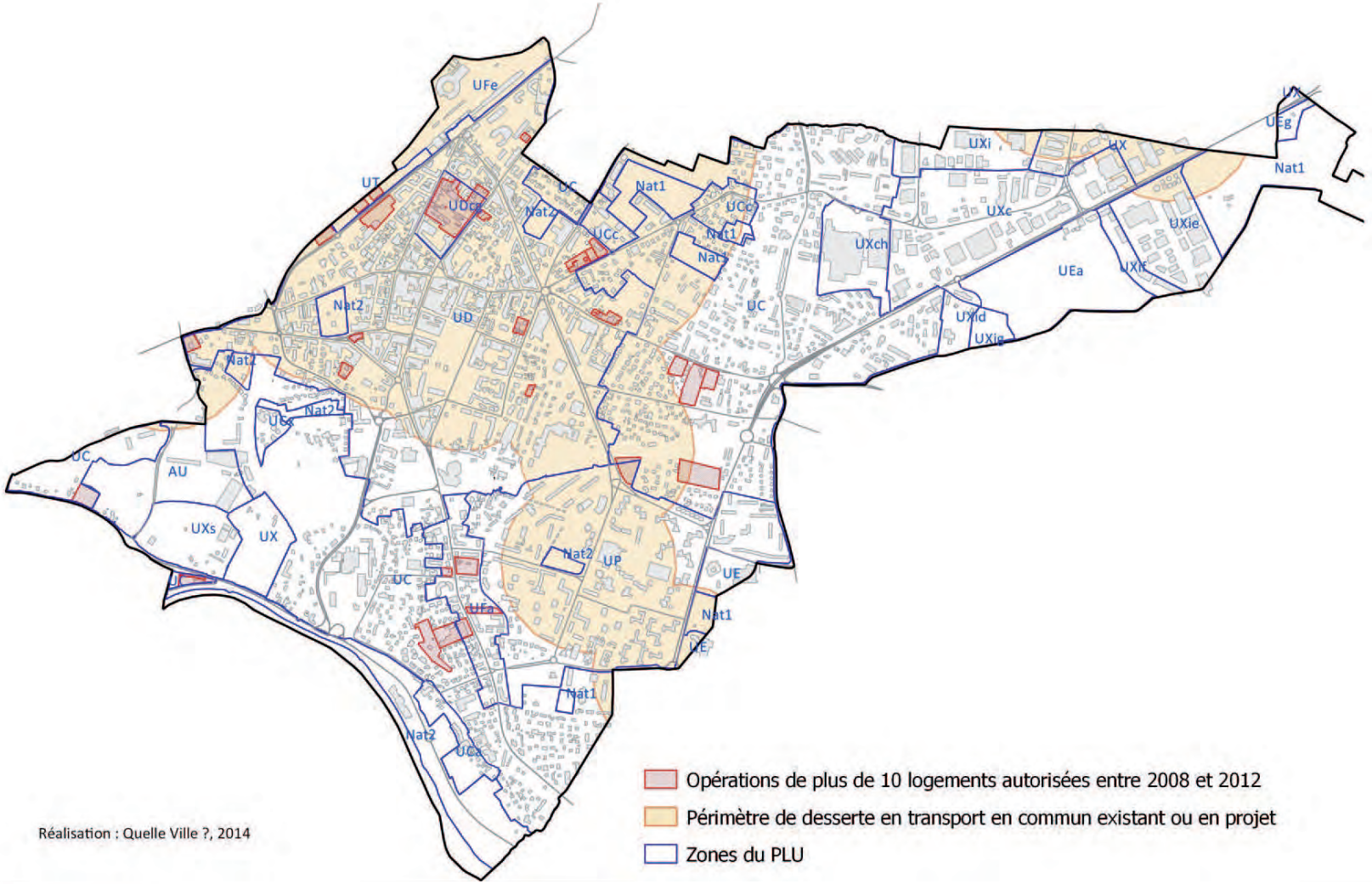
5.2.2. Le marché foncier

De quelle manière ont été produits les 400 logements commencés par an depuis 2008, date d'opposabilité du PLU actuel ?

La période 2008-2012 est marquée par une importante production de logements collectifs en renouvellement urbain. Les opérations sont de taille relativement importante (une cinquantaine de logements en moyenne), et, pour une majorité, sont issues d'un remembrement foncier en tissu pavillonnaire.

Le centre ville accueille des opérations d'envergure (ZAC Etoile Sud Ouest, ZAC Chablais Parc). A l'opposé, les opérations privées, de plus petite taille, se concentrent sur les secteurs péricentraux, le long des principaux axes routiers (Route des Vallées, Avenue de *« Romagny »*, Route de Bonneville)…

Localisation des permis de construire autorisés à Annemasse entre 2008 et 2012

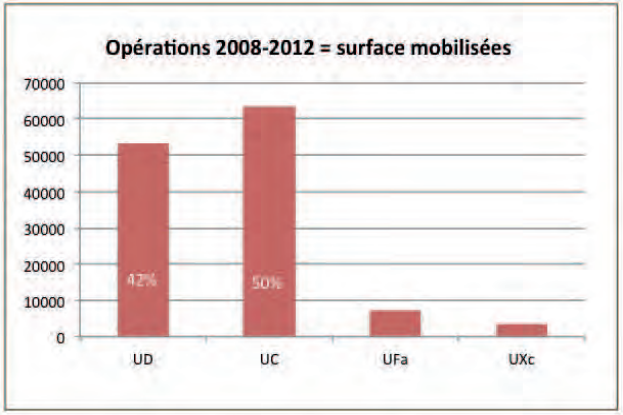


Réalisation : Quelle Ville ?, 2014

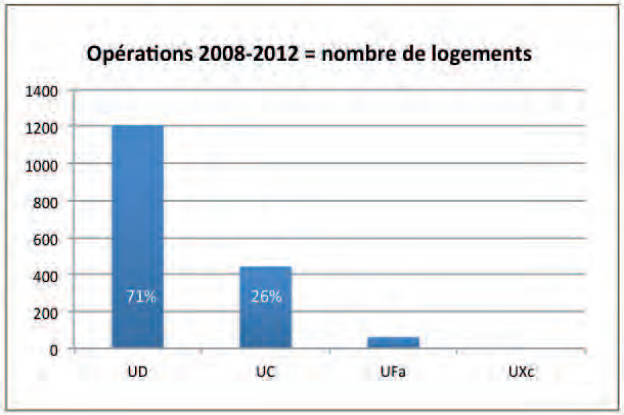
5.2.2.1. Les conditions foncières et opérationnelles de la production de logements en 2008-2012

Le règlement du PLU approuvé en 2008 permet la réalisation de logements collectifs en renouvellement urbain dans l'ensemble des zones urbaines à vocation habitat ou à vocation mixte.

L'analyse rétrospective de la localisation des opérations autorisées sur la période 2008-2012 permet de caractériser les dynamiques de renouvellement urbain en fonction du zonage réglementaire.



Le foncier support des opérations de logements représente une surface de près de 13 hectares, essentiellement localisé au sein des zones UD, la zone centrale d'Annemasse (5,3 hectares) et UC (6,3 hectares).

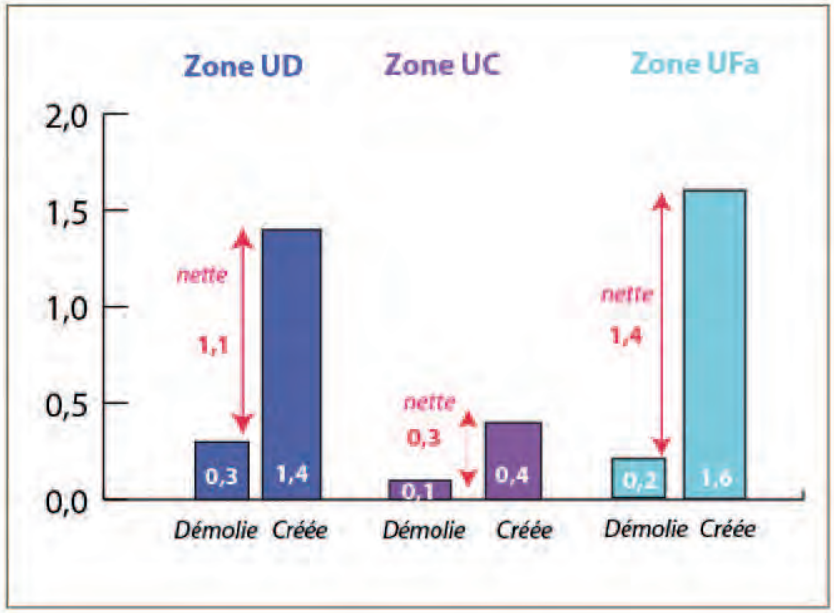


Les opérations autorisées sur la période 2008-2012 représentent près de 1700 logements.

71 % des logements ont été réalisés dans la zone centrale UD tout en ayant consommé seulement 40 % de la surface du foncier mobilisé au total.

Les opérations autorisées au sein de la zone UD sont en effet en moyenne plus denses que celles autorisées au sein de la zone UC.

a) Comparaison par types de zones des densités globales démolies et créées dans le cadre des opérations autorisées entre 2008 et 2012



Densité démolie : Rapport entre la somme des SHON estimées en logements préexistantes aux opérations et la somme des surfaces support des opérations.

Densité créée : Rapport entre la somme des SHON déclarées dans les permis de construire et la somme des surfaces support des opérations.

Densité nette : Différence entre la densité démolie et la densité créée.

Le différentiel de densité observé dans le cadre des opérations de logements 2008-2012 montre un *« rendement »* foncier très supérieur pour les opérations crées en zone UD.

b) Un renouvellement urbain intense en zone centrale

La zone UD correspond à la zone du centre ville, ayant vocation à se densifier et à accueillir des logements, des activités et des équipements publics.

Les règles morphologiques et de densité sont souples : absence de coefficient d'emprise au sol et de coefficient d'occupation du sol, hauteur maximale de 20 m (néanmoins une hauteur relative par rapport au gabarit des voies a été maintenue). Elles incitent à la continuité des fronts bâtis le long des voies, ainsi qu'à la libération des cœurs d'îlots (obligation d'une implantation en ordre continu des bâtiments d'une limite latérale à l'autre, imposition d'une distance minimale entre la construction et la limite séparative de fond de parcelle).[1] Le principe des bandes constructives a été questionné, du fait de la faible visibilité des cœurs d'ilots depuis l'espace public.

De ce fait, et en conformité avec la vocation indiquée au sein du PLU, la zone UD a accueilli la majeure partie du renouvellement urbain de la commune. Les opérations autorisées entre 2008 et 2012 représentent 1 200 logements.

La zone UD accueille en effet les deux ZAC de la commune (*« Chablais »* et *« Etoile Sud-Ouest »*). Elle accueille également des opérations privées, essentiellement sur du foncier pavillonnaire.

Un exemple de renouvellement sur foncier pavillonnaire : Opération située rue de la Rocaille

Opération privée achevée, 42 logements, 3 300 m^2 de SHON

Photo aérienne (2004)

Photo aérienne (2012)

[1] Voir la règle UD7 du Règlement du PLU.

ZAC Etoile Sud Ouest

ZAC Etoile Sud Ouest, Photo : Quelle Ville ?

c) Des opérations relativement peu denses en zone UC

La zone UC couvre les quartiers péricentraux de *« Romagny »* et du *« Brouaz »*. Au sens du PLU en vigueur, cette zone doit avoir une évolution modérée, et constitue une réserve de densification pour l'avenir.

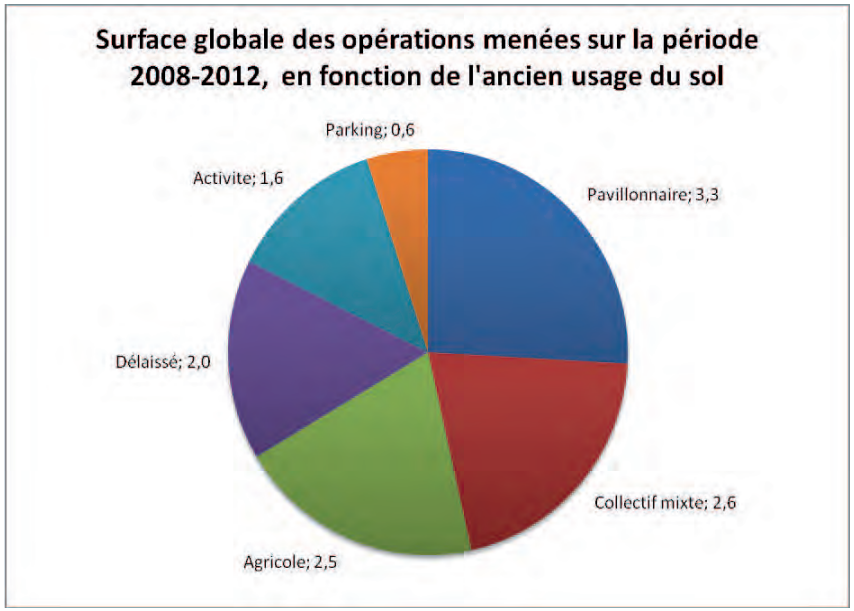
Le règlement du PLU autorisait donc des opérations de densité modérée (CES de 0,25 en surface et 0,40 pour les constructions en sous-sol, COS de 0,6, 40% d'espaces verts obligatoires et hauteur maximale de 12 m).

Compte tenu des droits à bâtir limités, le foncier pavillonnaire représentait un potentiel de valorisation assez faible, et c'est pourquoi ce type de renouvellement n'a concerné qu'un nombre restreint d'opérations. Les opérations autorisées concernent ainsi majoritairement du foncier non bâti, qu'il s'agisse de dents creuses agricoles ou de délaissés. Les opérations réalisées sur du foncier non bâti représentent une surface de 4,4 hectares, soit 70 % de la surface globale mobilisée en zone UC. Ce règlement a créé un problème de transition entre les constructions individuelles qui subsistent et les logements collectifs neufs.

d) Conditions opérationnelles

La structure et l'usage des fonciers supports de ces opérations permettent d'analyser les conditions opérationnelles de la production de logements.

Entre 2008 et 2012, les opérations ont occupé une surface globale de 13 hectares.



Surface globale en hectares des fonciers supports des opérations autorisées sur la période 2008-2012, par types d'usage

	Activité	Dent creuse	Collectif mixte	Pavillonnaire	Total
UC	0,8	4,4	0,0	1,2	6,4
UD	0,7	0,6	2,6	1,4	5,3
UFa	0,0	0,0	0,0	0,7	0,7
UXc	1,6	5,2	2,6	3,3	12,8

e) Foncier agricole et en dent creuse

Les opérations ont consommé une surface de 4,5 hectares de foncier non bâti, qu'il s'agisse de terrains agricoles ou de dents creuses (délaissés, jardins). Il s'agissait de terrains non bâtis insérés dans le tissu urbain, de surface modérée (en moyenne 4 500 m^2), localisés dans la quasi-totalité d'entre eux en zone UC.

Ces fonciers ont accueilli du logement collectif, notamment des logements réalisés dans le cadre de l'ANRU (Pré des Moutons, Résidence Lucie Aubrac).

Opération Annemasse Vallée – 86 logements

Google Earth – 2008

Photo : Ville d'Annemasse, Fiche des projets urbains

f) Renouvellement d'emprises d'activité en tissu urbain mixte

Ce renouvellement a concerné 1,6 hectares.

Exemple : 64 route de Bonneville : friche d'activité transformée en habitat collectif[1].

Sources Google Earth

g) Renouvellement urbain sur du tissu pavillonnaire

Le renouvellement urbain du tissu pavillonnaire est particulièrement important, les opérations nouvelles de logements collectifs sur foncier pavillonnaire représentant plus de trois hectares. La moitié de la surface globale de foncier, ayant fait l'objet de renouvellement urbain sur le tissu pavillonnaire, est située en zone UD. Les zones UC et UFa sont également concernées.

La surface moyenne de l'assiette des opérations est de 2 400 m^2. Elle est obtenue par l'acquisition d'une seule unité foncière ou de plusieurs parcelles pavillonnaires.

[1] La comparaison des photographies aériennes « Google Earth » qui suivent est effectuée entre des prises de vue de 2002 et 2015.

Exemple de renouvellement urbain sur du foncier pavillonnaire, Quartier du Vernand

Sources : Google Earth, 2002

Sources : Google Earth, 2002

Sources : http://www.patrickgaillard.fr/rep-programmes/ido-26/villa_verde.html

Exemple : L'unité foncière d'une surface de 1 000 m^2 fait l'objet d'un projet de 20 logements (permis de construire déposé en 2013), pour une surface construire totale prévue de 1 390 m^2 (Livraison prévue au deuxième semestre 2015).

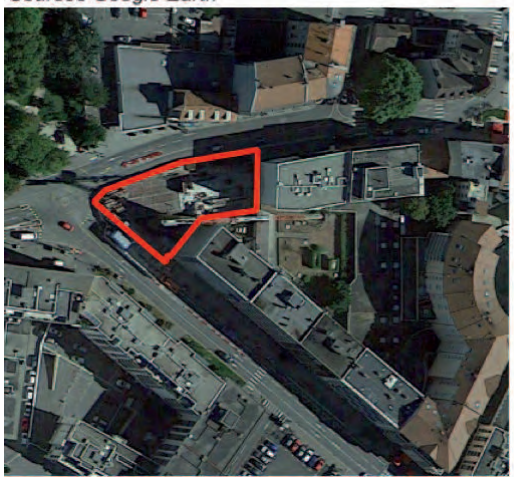
Le rapport entre la densité initiale et la densité prévue par l'opération est de l'ordre de 4.

Avec un COS d'environ 1,4, l'opération fait appel à la majoration de COS permis par la zone UFa sous conditions de remplir des critères de performance énergétique ou de comporter des équipements de production d'énergie renouvelable.

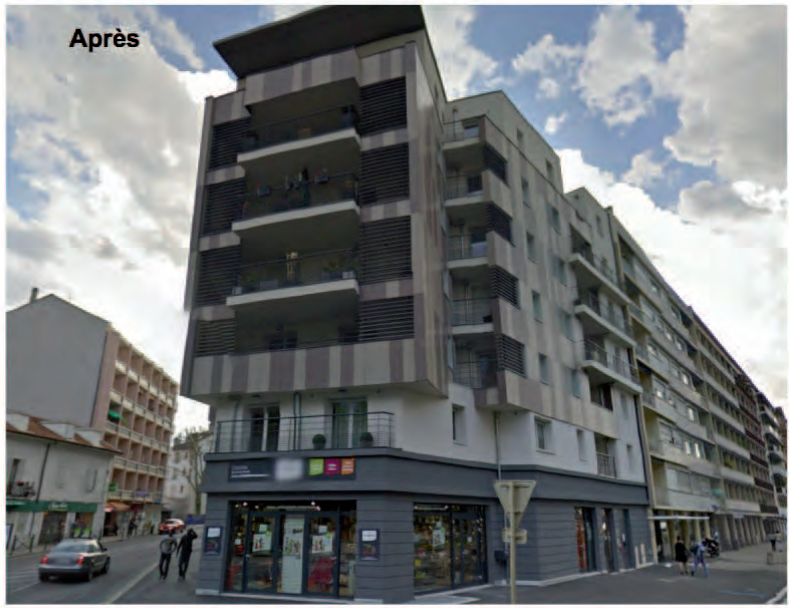
h) Renouvellement sur foncier en collectif mixte

La zone UD concerne les secteurs centraux et notamment la ZAC *« Chablais Parc »*. Il s'agit de la zone du PLU actuel où les droits à bâtir sont les plus importants, permettant le renouvellement urbain d'immeubles mixtes (logements collectifs/commerces).

Sources Google Earth



L'exemple du Clos Fleury, à l'angle de la rue de Genève et de la rue du Clos Fleury



Sources : Google Earth, 2002 et 2015

5.2.2.2. La consommation d'espace naturel, forestier et agricole sur 10 ans

Conformément aux dispositions de l'article L. 151-4 du code de l'urbanisme[1], ce chapitre présente l'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers sur le territoire cognaçais au cours de la dernière décennie connue (2004-2012).

Cette analyse permet à la fois de produire une carte de cette consommation sur le territoire communal et de proposer un état *« 0 »* de référence pour justifier les objectifs de modération de cette consommation et de lutte contre l'étalement urbain arrêtés dans le PADD.

a) Les chiffres

Les calcul ont été effectués à partir du traitement réalisée à partir des photographies aériennes de l'Institut Géographique National.

L'analyse fait la distinction entre les espaces naturels et agricoles proprement dits et les « espaces ouverts artificialisés » (selon la définition de l'Institut d'Urbanisme et d'Aménagement d'Île-de-France) qui sont des espaces non bâtis et toujours en pleine terre en friche ou faisant l'objet d'un entretien sommaire formant des enclaves d'une certaine importance[2] au cœur du tissu urbain.

Nature de l'espace consommé	Superficie (ha)	%
Espace naturel et agricole	9,33	77,1%
Espace ouvert artificialisé	2,77	22,9%
TOTAL	**12,10**	**100,0%**

Au total, au cours de la décennie considérée, 12,1 ha ont été consommés par l'urbanisation nouvelle quelle que soit sa destination :

- En leur sein, **9,3 ha correspondent réellement à la consommation d'espaces naturels et agricoles, soit 77% des sols urbanisés**.

[1] Le rapport de présentation *« analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. »*

[2] Au moins de l'ordre de 3000 m².

- Mais, 2,8 ha ont pu être identifiés comme procédant de l'urbanisation d'espaces ouverts au sein du tissu urbain (23%).

b) Localisation et analyse détaillée

La consommation des espace naturel et agricole

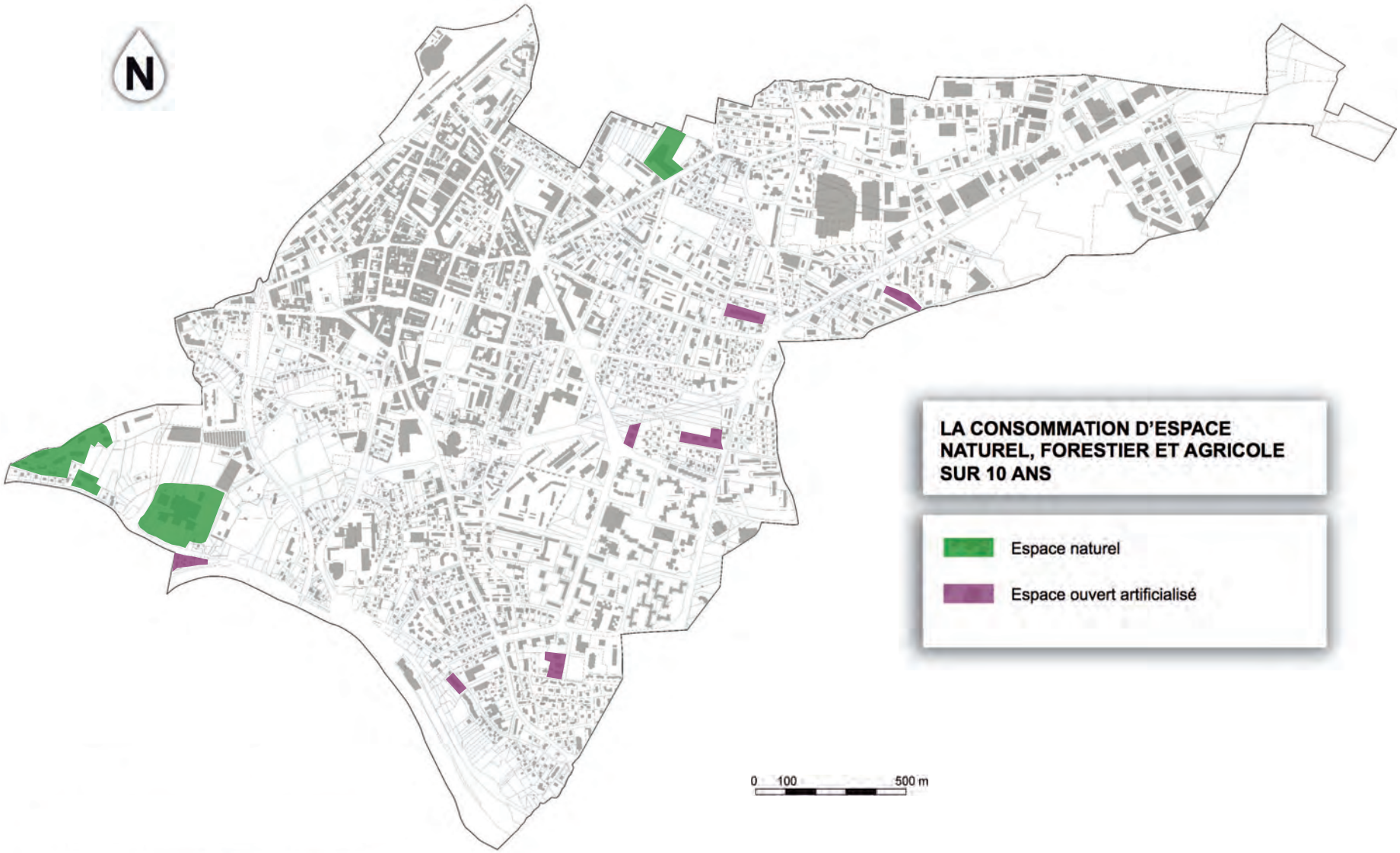
Comme le montre la carte, **les emprises naturelles et agricoles consommées se concentrent presqu'entièrement dans la pointe Ouest de la commune au Brouaz** (près des deux tiers des espaces consommés par l'urbanisation). Ils sont le fait de la construction du pôle hospitalier et d'un nouveau quartier d'habitat en limite avec Ambilly.

Le seul autre espace pouvant être qualifié d'agricole et naturelle consommé se situe à Romagny : les jardins familiaux, avec le nouveau groupe scolaire Camille Claudel.

La consommation des espaces ouverts artificialisés

Six emprises construites dans la dernière décennie relèvent de la consommation des espaces ouverts artificialisés au sein du tissu urbain.

D'une taille variant entre 0,27 ha et 0,67 ha, elles sont dispersées dans les quartiers Sud et Est (Le Vernand, Château Rouge et Romagny).


N
LA CONSOMMATION D'ESPACE NATUREL, FORESTIER ET AGRICOLE SUR 10 ANS
Espace naturel
Espace ouvert artificialisé
0 100 500 m

5.2.2.3. Quels potentiels fonciers pour l'avenir ?

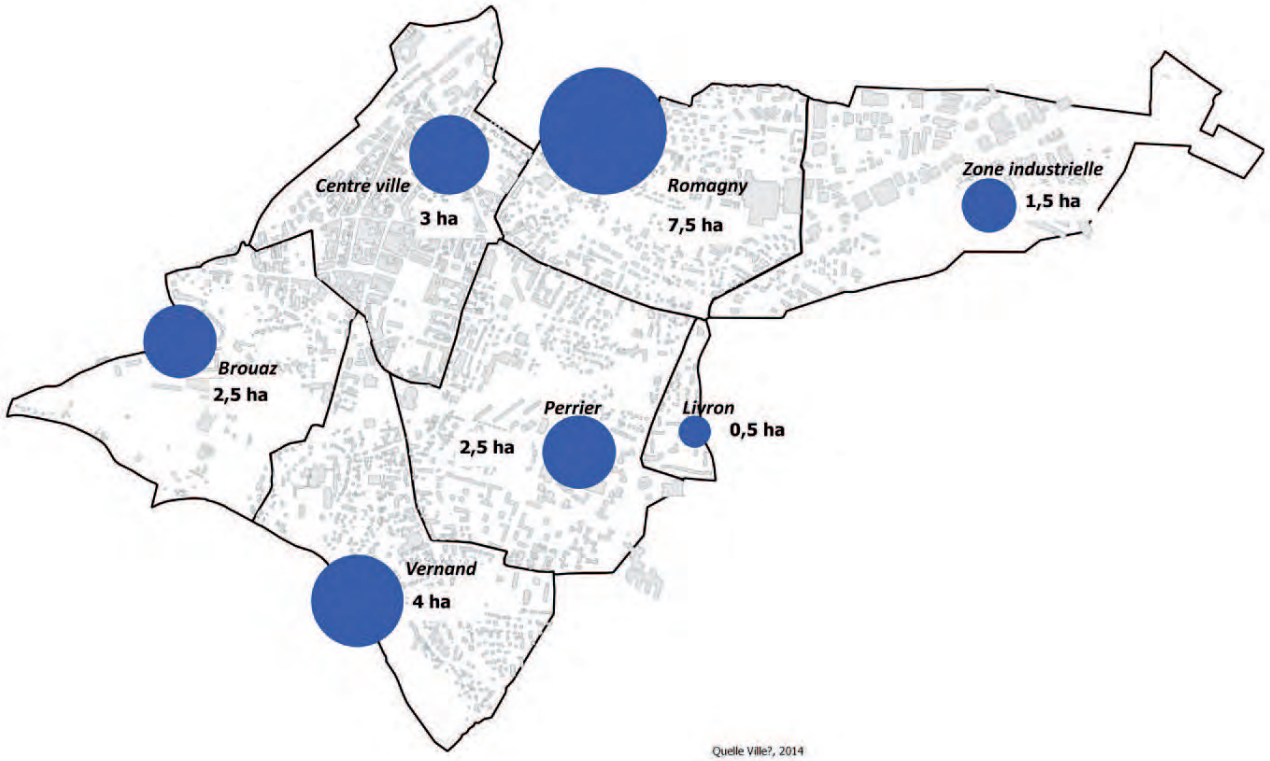
La carte ci-contre identifie la répartition des gisements fonciers par quartier.

Elle sera affinée lors de l'élaboration du PADD. Les gisements identifiés peuvent être à vocation d'habitat, comme d'activités, d'équipements ou d'espaces verts, en fonction des choix qui seront faits dans le projet de territoire, puis dans le règlement et le zonage.

En l'état, il s'agit juste d'identifier les parcelles non bâties, mutables ou peu denses.

Localisation du gisement foncier potentiellement mutable à Annemasse

Estimation de la surface globale de gisement, en hectares, par quartier



a) Les dents creuses

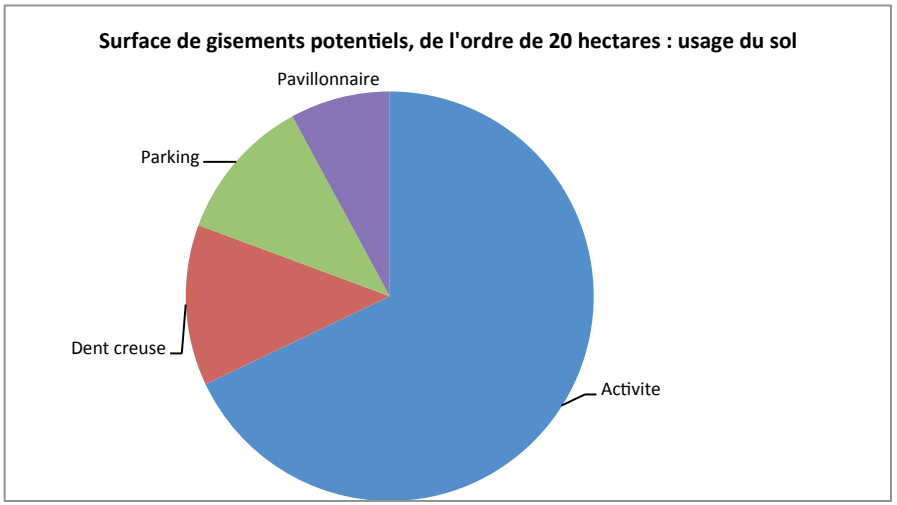
Les dents creuses représentent un potentiel d'environ 2,6 hectares. Ce type de foncier a généralement une très faible complexité foncière, et est mobilisable à court terme. Néanmoins, il s'agit désormais d'une catégorie foncière en cours de raréfaction, la grande majorité des potentiels fonciers agricoles ou délaissés ayant déjà été mobilisés au cours des dernières années.

b) Activité en tissu urbain mixte

Les activités en tissu urbain mixte présentent un fort potentiel de renouvellement urbain, compte tenu de leur potentiel de densification vers des usages plus dense comme l'habitat.

c) Renouvellement pavillonnaire

Le renouvellement pavillonnaire vers de l'habitat collectif est aujourd'hui spontané dans la plupart des quartiers d'Annemasse. En effet, dans les secteurs à dominante pavillonnaire situés à proximité d'une centralité, autoriser la construction d'immeubles collectifs alignés sur la voirie engendre généralement une densification progressive du tissu.



5.3. Habitat et logements : les défis du PLU

Les constats faits pour chacune des thématiques du diagnostic et de l'état initial de l'environnement du PLU ont conduit les élus de la Ville d'Annemasse à formaliser des enjeux ou défis à relever dans le cadre de leur nouveau document d'urbanisme. Ces défis, exprimés ci-dessous pour la thématique « Habitat et logements », trouveront ensuite une traduction dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), puis dans le zonage et le règlement du PLU.

5.3.1. Les défis du PLU

- **Promouvoir un développement urbain maîtrisé et qualitatif, contribuant à la valorisation de l'image de la Ville en définissant :**
  - **Des secteurs où une densification assez forte est possible : abords de la gare, centre ville, secteurs bien desservis par les transports en commun**
  - **Des secteurs de transition avec une densification plus douce et des cœurs d'îlots préservés**
  - **Des secteurs où la densification est limitée à la forme pavillonnaire : division de parcelles pour construire un 2ème pavillon, extension, aménagement des combles**
- **Tendre vers l'objectif de 257 logements par an fixé dans le Programme Local de l'Habitat.**
- **Accueillir de nouveaux logements et de nouveaux habitants en optimisant le tissu urbain, maîtrisant la pression foncière, veillant au maintien de la qualité de vie et d'une vie de quartier.**
- **Offrir un parcours résidentiel complet sur le territoire afin d'accueillir tous types de ménages quels que soient leurs revenus et leur composition :**
  - **Construire également des grands logements destinés aux familles**
  - **Préserver une offre en logements individuels sur le territoire**
  - **Promouvoir une offre en logements abordables**
  - **Poursuivre la construction de logements locatifs sociaux afin de répondre à une demande croissante**

5.3.2. Le logement abordable, une notion au cœur du futur PLU d'Annemasse

Annemasse Agglo a mis en évidence dans son Programme Local de l'Habitat la nécessité de produire du logement abordable dans les années à venir, pour répondre aux besoins croissants de ménages ne trouvant actuellement plus de logements compatibles avec leur budget.

Dans la note de conjoncture 2015 (Programme Local de l'Habitat Annemasse Agglo, Observatoire des marchés immobiliers), une définition du logement abordable est proposée :

« Le logement abordable désigne un segment du marché du logement situé entre le logement social et le logement à prix dit « libre ». Il se destine aux ménages qui ne sont « ni » les moins favorisés, « ni » les plus favorisés. Premier segment de la chaîne du logement à disparaître dans un contexte de marché immobilier tendu. Il peut être du rôle de la collectivité :

- *D'accompagner et orienter la production de logements neufs afin de permettre des parcours résidentiels complets sur le territoire (en locatif et en accession) ;*
- *D'aider les ménages à trouver des réponses adaptées à leurs budgets et à leurs besoins pour se loger à des conditions préférentielles et sécurisées. »*

Le PLU d'Annemasse devra imaginer des outils réglementaires adaptés pour favoriser le développement de l'offre en logements abordables, dans le respect du Programme Local de l'Habitat 2012-2017.

6. Equipements et services publics

6.1. Un parc d'établissements publics bien étoffé

Annemasse possède un tissu d'équipements publics et de services riche et diversifié. En effet, au cours des dernières décennies, la commune s'est dotée d'équipements publics qui participent à son rayonnement (école des Beaux Arts du Genevois, salle de spectacle *« Château Rouge »*). Les habitants disposent donc aujourd'hui d'un réseau complet d'équipements à caractère intercommunal ou de proximité.

L'offre en équipements publics est dense sur l'ensemble du territoire et présente dans tous les quartiers de la ville. Afin d'assurer le brassage de la population, outre les équipements de proximité, des services et équipements *« phares »* ont été implantés dans des quartiers périphériques. Des équipements à caractère communal, tels que la bibliothèque annexe, le conservatoire de musique, l'auditorium, Pôle Emploi et la Poste centrale sont notamment situés dans le quartier du *« Perrier »*.

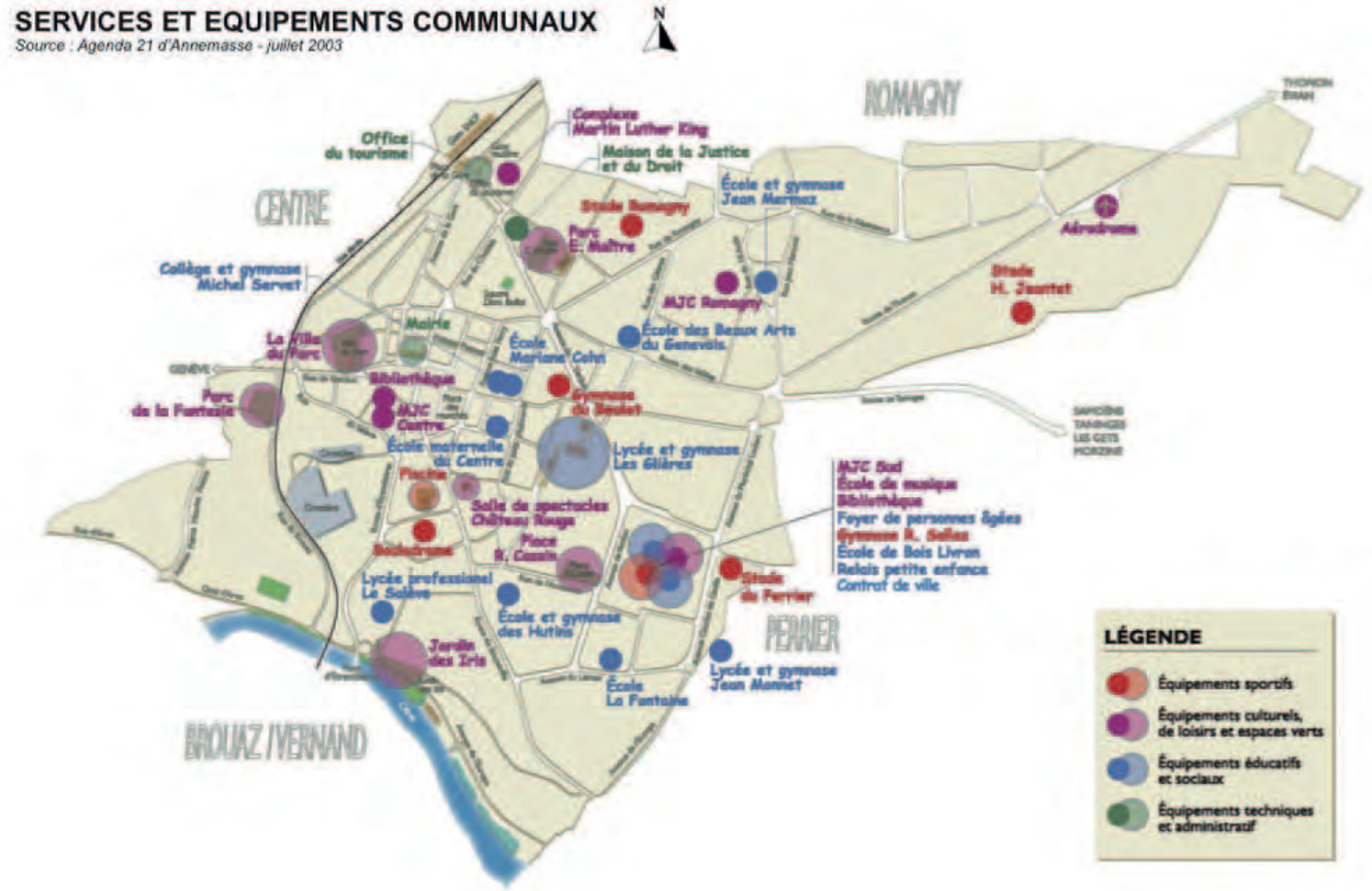
Des projets d'amélioration et de création d'espaces et d'équipements publics sont en cours : MJC de *« Romagny »*, espace Brassens Joroux, le nouveau groupe scolaire Camille Claudel.

Des projets urbains à l'étude ou récemment réalisés complètent le tissu des infrastructures existantes en apportant leurs lots de nouveaux équipements : le projet d'aménagement du quartier *« Chablais Parc »* (un cinéma de 6 salles), le projet *« Etoile Annemasse – Genève »*, la ZAC Etoile Sud-Ouest (nouvel hôtel d'agglomération). Le projet de Rénovation Urbaine du *« Perrier »* intègre dans son programme l'amélioration des équipements existants. Certaines opérations de rénovation ont déjà été réalisées (groupe scolaire La Fontaine, l'Auditorium, l'entrée de la MJC, la cours de la crèche).

	Nombre d'établissements
ADMINISTRATION	19
CULTES	6
CULTURE	12
DIVERS	7
ESPACES VERTS	21
SCOLAIRES	21
SOCIAL	18
SPORTS	21
TRANSPORTS	4
URGENCE / SANTÉ	8

SERVICES ET EQUIPEMENTS COMMUNAUX

Source : Agenda 21 d'Annemasse - juillet 2003



Sources : PLU de la Ville d'Annemasse 2008

6.2. Les équipements sportifs

Les équipements sportifs présents sur la commune sont nombreux et diversifiés. Cependant, il s'agit essentiellement d'établissements à vocation scolaire ou associative. La ville ne dispose pas d'équipement de grande capacité, pour accueillir notamment des compétitions internationales.

- **Une maison des sports** qui regroupe dans un même lieu le service des sports de la ville, l'OMS, une bibliothèque sportive, deux gymnases, deux salles de sport, et des bureaux d'associations sportives et accueille également des conférences, des formations, des expositions etc.
- **7 gymnases** (Hutins, Robert Sallaz, Jean Mermoz, Antoine de Saint-Exupéry, les Glières, Romain Baz et le Salève).
- **3 stades** (les stades de football de *« Romagny »*, du *« Perrier »* et le stade Henri Jeantet).
- **Un centre aquatique inter communal Château Bleu,** totalement rénové et modernisé (couverture du bassin de 50 m…) afin de répondre aux besoins de la population en forte croissance et à une fréquentation qui dépasse les frontières de l'agglomération.
- **Un club aéronautique,** qui est le 3ème aéroclub de France (plus de 400 adhérents) et qui accueille la plus grande école de France (24 avions et 100 élèves par an).
- **Une base nautique de canoë kayak**
- **Un judo club**
- **Un roller park**
- **Un boulodrome**
- **Des terrains multisports type city-stade** (près de la MJC du centre, place du *« Livron »*, Square *« Cassin »*, *« Bois Livron »*…)
- **Un mur d'escalade dans le gymnase Robert Sallaz**

Maison des sports

Gymnase Robert Sallaz

6.3. Les équipements culturels et de loisirs

La commune d'Annemasse dispose d'une offre culturelle complète et variée, qui est actuellement en plein développement. La ville possède un rayonnement croissant au niveau intercommunal, grâce notamment à la salle de spectacle de *« Château Rouge »* qui fait partie des 25 Scènes Rhône-Alpes de la région et qui a développé un partenariat avec Genève.

- **La salle *« Château Rouge »*,** accueillant des spectacles de théâtre contemporain, danse, cirque, jazz, musiques actuelles et spectacles jeune public, etc. (une grande salle de 1 500 places, une salle de concerts de 700 places, une petite salle de 220 places, des studios de répétitions, un espace café-concert...
- **L'auditorium - conservatoire de musique dans le quartier de *« Perrier »*** pouvant accueillir diverses manifestations telles que concerts, séances de cinéma, théâtre, assemblées générales, conférences, congrès, etc. (de 243 à 348 places assises).
- **Le complexe *« Martin Luther King »*** qui regroupe une salle polyvalente, une salle des conférences, une salle municipale et la maison des associations.
- **3 Maisons des Jeunes et de la Culture** qui propose des activités culturelles, sportives artistiques, musicales, adaptées aux différentes tranches d'âges : la MJC Centre, la MJC Sud, et la MJC *« Romagny »* (rénovation en cours pour la transformation de l'ancienne maison de quartier en MJC).
- **Une bibliothèque municipale, deux bibliothèques jeunesse et 1 bibliothèque sportive.**
- **Le centre d'art contemporain de la *« Villa du Parc »*** qui comprend un espace d'exposition de 250 m^2.
- **L'école des Beaux Arts du Genevois.**
- **Une salle des fêtes dans l'extension de la ferme Chalud.**

Ecole municipale de musique au Perrier

MJC du Centre

Salle de spectacle Château rouge

6.4. Les établissements scolaires

Annemasse compte environ 3 000 écoliers et présente un bon niveau d'établissements primaires et secondaires. Néanmoins, la forte croissance démographique nécessite l'ouverture régulière de nouvelles classes. Ainsi, malgré la mise en place de classes provisoires, le groupe scolaire Camille Claudel situé rue de *« Romagny »* est aujourd'hui insuffisant pour accueillir l'ensemble des élèves et un nouveau groupe scolaire à une centaine de mètres de l'établissement actuel est en cours de construction sur une parcelle appartenant à la ville et anciennement en prairie. L'implantation du projet se fait au détriment de quelques jardins familiaux en bordure de parcelle, qui ont été recréés par ailleurs.

Ce projet est à l'image de la dynamique démographique de la ville qui doit quasiment ouvrir deux classes par an. Ainsi, entre 2006 et 2014, les effectifs en maternelle ont augmenté de 332 élèves. En élémentaire, 444 élèves supplémentaires ont été accueillis (cf. tableaux ci-après). Les équipements scolaires, maternelles comme élémentaires, arrivent aujourd'hui à saturation et ne permettent pas d'accueillir des élèves supplémentaires.

Annemasse compte également deux groupes scolaires privés (La Chamarette et Saint-François) qui accueillent, à la rentrée 2014, 844 élèves (respectivement 299 et 545) dont 456 Annemassiens.

Concernant l'enseignement secondaire, Annemasse compte, sur son territoire :

- Le collège Michel Servet : 820 élèves dont 681 Annemassiens
- Le lycée des Glières : 1 171 élèves dont 395 Annemassiens
- Le lycée Jean Monnet : 886 élèves dont 140 Annemassiens
- Le lycée professionnel du Salève : 223 élèves dont 70 Annemassiens

Les élèves annemassiens sont également accueillis dans 3 collèges des communes voisines :

- Le collège Paul-Emile Victor à Cranves-Sales : 658 élèves dont 51 Annemassiens
- Le collège Jacques Prévert à Gaillard : 516 élèves dont 55 Annemassiens
- Le collège Paul Langevin à Ville-la-Grand : 828 élèves dont 360 Annemassiens

Écoles publiques	Nombre d'élèves à la rentrée 2006/2007	Nombre d'élèves à la rentrée 2014/2015	Capacité d'accueil	Variation 2006-2014	Taux de remplissage à la rentrée 2014/2015
Maternelle					
Bois Livron	124	121	125	-2,42%	97%
Marianne Cohn	300	297	250	-1,00%	119%
Jean Mermoz	224	214	200	-4,46%	107%
La Fontaine	160	186	200	16,25%	93%
Les Hutins	231	217	225	-6,06%	96%
Saint Exupéry		165	125	-	132%
Camille Claudel		171	150	-	114%
Total	**1 039**	**1 371**	**1 275**	31,95%	108%
Élémentaire					
Bois Livron	77	92	100	19,48%	92%
Marianne Cohn	478	504	425	5,44%	119%
Jean Mermoz	309	327	300	5,83%	109%
La Fontaine	322	376	425	16,77%	88%
Les Hutins	292	339	350	16,10%	97%
Saint Exupéry		261	225	-	116%
Camille Claudel		23	25	-	92%
Total	**1 478**	**1 922**	**1 850**	30,04%	104%

La Ville d'Annemasse organise un accueil des enfants dans les Centres de Loisirs Associés à l'Ecole (CLAE) situés dans chaque groupe scolaire. Pour l'année scolaire 2013-2014, ils ont accueilli 471 élèves, dont 295 en maternelle et 200 en élémentaire.

Les CLAE maternels accueillent les enfants scolarisés en maternelle et au CP, quatre fois par semaine, avant et après la classe, de 6h30 à 8h30 et de 16h30 à 18h30.

Les CLAE élémentaires sont des accueils de loisirs éducatifs proposés aux enfants du CE1 au CM2. Ils ont lieu quatre fois par semaine de 6h30 à 8h30 et de 16h30 à 18h30 dans les locaux de chaque groupe scolaire.

Annemasse, ville-centre de l'agglomération, présente un déficit de formation supérieure, post-bac.

6.5. Les équipements et services dédiés à la petite enfance

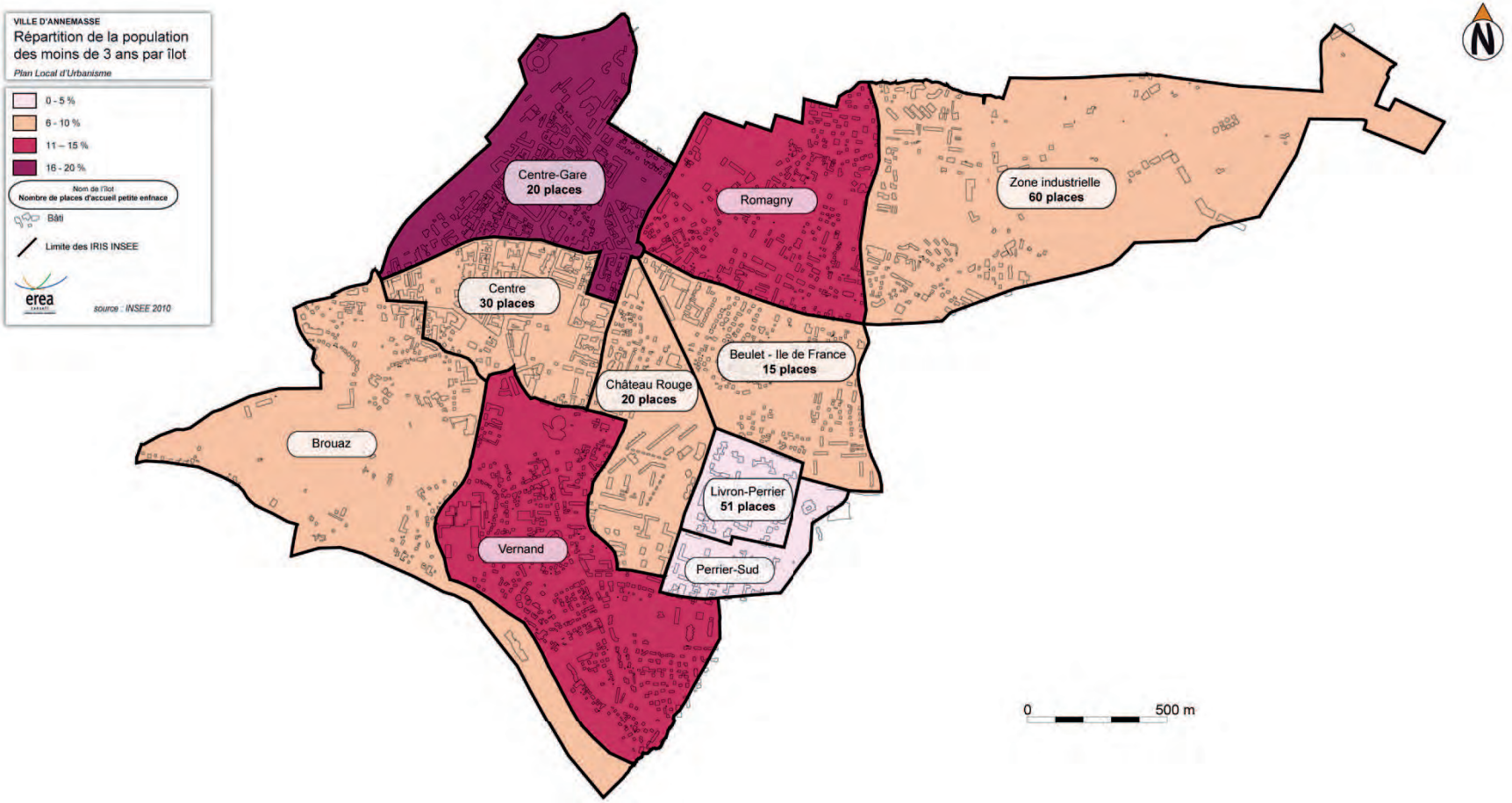
La ville d'Annemasse met à disposition des habitants plusieurs structures d'accueil pour les jeunes enfants : crèches familiales, crèche collective et halte garderie ainsi que des ateliers de parentalité et un Relais d'Assistantes Maternelles.

Cependant, malgré la diversité des structures, **l'offre en matière de petite enfance est insuffisante sur le territoire communal**.

En effet, la ville d'Annemasse enregistre en 2010 près de 1 671 enfants de moins de 3 ans (source : INSEE, RP 2010) pour une capacité de seulement 177 berceaux. Le taux d'accueil à Annemasse est donc de 10,6 places pour 100 enfants de 3 ans, ce qui est nettement inférieur à la moyenne nationale (14,6 places pour 100 enfants de moins de 3 ans).

La localisation des structures de petite enfance sur le territoire n'est pas toujours bien adaptée à la répartition des moins de 3 ans. A l'heure actuelle, il n'existe pas de structure d'accueil dans le secteur du Vernand alors que la population de moins de 3 ans est fortement représentée (entre 11 et 15%).

Crèches	Nombre de berceaux
Mini crèche du Perrier	22
Mini crèche du Centre ville	20
Mini crèche de Romagny	20
Crèche familiale Imagine	30
Halte garderie la Tour des Champs longs	15
Halte garderie L'île bleue	30
Crèche privée Paprika	40
Total	**177**


VILLE D'ANNEMASSE
Répartition de la population des moins de 3 ans par îlot
Plan Local d'Urbanisme
0 - 5 %
6 - 10 %
11 – 15 %
16 - 20 %
Nom de l'îlot
Nombre de places d'accueil petite enfnace
Bâti
Limite des IRIS INSEE
erea
source : INSEE 2010
Centre-Gare
20 places
Romagny
Zone industrielle
60 places
Centre
30 places
Beulet - Ile de France
15 places
Château Rouge
20 places
Brouaz
Livron-Perrier
51 places
Vernand
Perrier-Sud
N
0
500 m

6.6. L'accueil des personnes âgées

L'accompagnement social des seniors est une des prestations du CCAS. Deux structures gérées par le CCAS existent sur la commune d'Annemasse :

- **Un service de maintien à domicile**, installé dans l'Espace Colette Belleville. Cette structure est un lieu d'accueil, d'information et d'orientation qui accompagne les retraités et leur famille dans leurs démarches et leur vie quotidienne. Il offre également la possibilité aux personnes d'âgées de se retrouver autour d'un repas et d'activités conviviales. Un accompagnement au quotidien est assuré par des visites à domicile des agents. La structure gère parallèlement un service quotidien de portage de repas à domicile.
- **Un Foyer Logement** qui propose la location de studios pour les personnes âgées autonomes, âgées de 60 ans et plus, demeurant à Annemasse ou son agglomération. Situé dans le quartier du *« Perrier »*, le Foyer Logement l'*« Eau Vive »* est composé de 68 logements (T1 et T1bis) et d'espaces collectifs. Le foyer accueille actuellement 69 résidents, âgées de 60 à 98 ans, dont 2 couples. Les demandes d'admission en foyer logement se font auprès du service de maintien à domicile.

La ville d'Annemasse ne dispose pas d'établissement d'hébergement pour les personnes âgées dépendantes (EHPAD). Deux établissements type EHPAD sont gérés par Annemasse Agglo : l'EHPAD *« Les Gentianes »* à Vétraz-Monthoux et l'EHPAD *« La Kamouraska »* à Gaillard. Ces deux premiers ont chacun une capacité de 80 places. Un troisième EHPAD est implanté à Ambilly et géré par l'hôpital: *« les Edelweiss »*. Il possède lui aussi une capacité de 80 places. Une maison de retraite médicalisée et privée *« Les jardins du Mont blanc »* est aussi située sur le territoire d'*« Annemasse Agglo »*, plus précisément à Ville la Grand.

Service de maintien à domicile, espace Colette Belleville

Foyer-logement l'Eau-Vive

Face au phénomène de vieillissement structurel que connaît la population, il semble nécessaire d'adapter le service public à l'augmentation de la demande.

6.7. Les équipements administratifs et de service public

Annemasse possède tout d'abord un ensemble d'équipements administratifs communaux assurant l'accueil et la gestion de l'ensemble des obligations de la municipalité, dont la mairie (place de l'hôtel de ville), le Centre Technique Municipal (avenue Florissant), un parc des services techniques municipaux (Zone Industrielle du Mont-Blanc) et le service Parcs et jardins (rue du Brouaz).

L'hôtel d'agglomération de la Communauté de communes d'Annemasse est également présent sur le territoire communal, avenue Emile Zola. Ce nouveau siège a été réalisé dans le cadre de la ZAC Etoile Sud-Ouest.

Il existe également sur la commune trois bureaux de Poste (la poste centrale, la poste du parc, la poste Saint-André), un tribunal d'instance et conseil des prud'hommes, une Maison de Justice et du Droit de l'Agglomération Annemassienne, une trésorerie principale et un centre des impôts.

Le Centre Communal d'Action Sociale (CCAS), situé au rez-de-chaussée de l'Hôtel de Ville, conduit une politique communale d'action sociale générale en faveur des personnes âgées et handicapées, des familles, des jeunes enfants et des personnes en difficultés sociales.

Concernant la sécurité, Annemasse dispose d'une police municipale, un commissariat de police, une gendarmerie et d'une caserne de pompiers.

Un seul établissement de santé existe sur le territoire communal : l'hôpital privée Savoie Nord dans le quartier du *« Brouaz »*. Le centre hospitalier intercommunal Annemasse – Bonneville (CHIAB) situé sur la commune d'Ambilly a été fermé et remplacé en 2012 par le nouveau Centre Hospitalier Alpes-Léman de Findrol.

Le dispositif d'action sociale, d'accompagnement administratif et de service public est assez bien développé sur la commune.

6.8. Le réseau de téléphonie mobile

Aujourd'hui, Annemasse est presque entièrement couverte par la **couverture mobile 3G** (UMTS) de 3 opérateurs permettant des échanges de données au débit le plus important (2 Mbit/s).

Les zones non couvertes par le réseau mobile 3G le sont par la couverture EDGE et par la couverture GSM, garantissant aux habitants de pouvoir téléphoner sur l'ensemble du territoire communal.

Un réseau de fibre optique devrait se développer sur la ville de 2016 à 2020.

6.9. Equipements : les défis du PLU

- **Accompagner la croissance démographique par la création de nouveaux équipements (petite enfance et écoles notamment)**
- **Identifier les opportunités foncières permettant la création de ces nouveaux équipements**
- **Prévoir les modalités de financement de ces équipements**

7. Un développement économique s'appuyant sur la situation frontalière d'Annemasse

7.1. Contexte général : un élan économique important au cours des dernières décennies

7.1.1. Un territoire attractif économiquement

***« Annemasse Agglo »* est le principal pôle économique de la Haute-Savoie du Nord**. Le territoire possède un véritable dynamisme *« local »* grâce à un **bassin de 35 000 emplois**, ainsi qu'un tissu d'entreprises variées (artisanat, industrie, tertiaire, profession libérale, etc.). Ce dynamisme économique donne une réelle attractivité à l'agglomération, concentrée autour du centre urbain annemassien reconnu pour son dynamisme commercial.

Le territoire d'*« Annemasse Agglo »* bénéficie en effet des atouts et des faiblesses liées à sa position frontalière, à proximité immédiate de Genève.

Le rayonnement économique de la ville suisse, reconnu au niveau international, dépasse largement les limites administratives et influence ses territoires voisins, tels que l'agglomération d'Annemasse, en étant le moteur d'une croissance économique, industrielle, artisanale et commerciale. Les échanges entre *« Annemasse Agglo »* et Genève sont nombreux et ne se limitent pas aux flux des travailleurs frontaliers. De nombreux capitaux suisses ont été investis parmi les fleurons de l'activité économique annemassienne (enseigne Migros...).

La position de l'agglomération dans l'aire d'influence de Genève n'est pas non plus sans incidence sur le tissu artisanal et commercial du territoire. Son dynamisme commercial et l'existence d'une activité artisanale de qualité incitent les consommateurs suisses à consommer sur l'Agglomération. Le commerce annemassien est en effet attractif vis-à-vis de Genève grâce des prix souvent inférieurs à ceux de la Suisse et un appareil commercial mieux structuré.

De plus, une part importante de la vaste zone de Chalandise de l'agglomération est constituée d'actifs frontaliers aux revenus élevés, disposant d'un pouvoir d'achat élevé.
Le dynamisme économique de l'agglomération franco-valdo-genevoise et la proximité de Genève entraine toutefois aussi des difficultés :

- Le risque d'une dépendance économique, notamment commerciale.

- Une forte pression foncière qui exclut certaines activités économiques (notamment industrielles) et une part de la population qui peine à trouver des logements abordables.
- Une absorption de la main d'œuvre qualifiée par la Suisse au détriment des entreprises locales, due à la différence de salaires.
- Des disparités sociales entre des actifs frontaliers aux hauts revenus et des populations aux revenus plus modestes, liées à des écarts importants entre les revenus français et suisses (sous représentation des classes moyennes sur le territoire annemassien).

7.1.2. Une forte hausse de la population active annemassienne

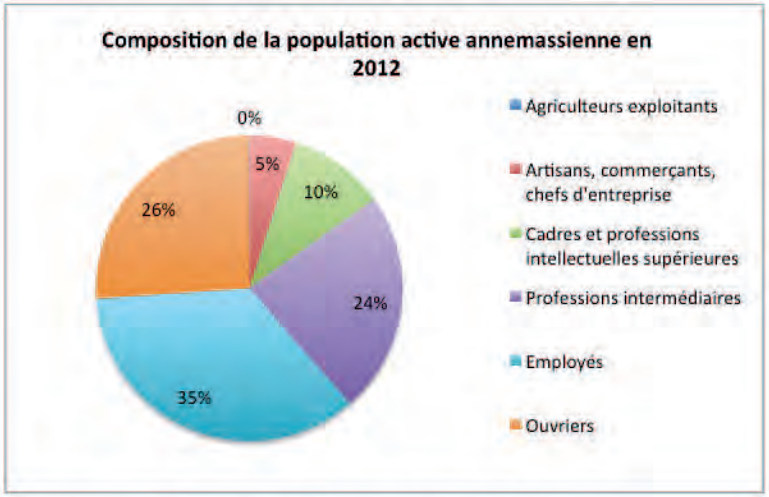
Parallèlement à la croissance démographique, **la population active annemassienne est en forte hausse**. En 2012, la commune d'Annemasse compte **17 571 actifs** de 15 à 64 ans pour une population de 21 603 personnes âgées de 15 à 64 ans sur la commune, **soit un taux d'actifs de 78,7%**. Entre 1999 et 2012, on compte 3 865 actifs supplémentaires, soit une croissance de 1,98% par an (+0,9% par an à l'échelle de la France métropolitaine).

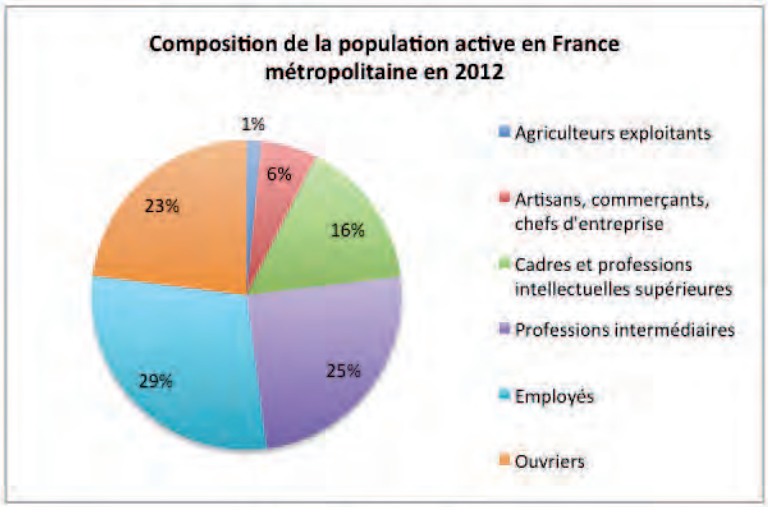
Annemasse est une ville dynamique au sein de l'agglomération, concentrant plus de 40% de la population et 40% des actifs.

La population est composée majoritairement d'ouvriers et d'employés. Ils représentent 61% des actifs à Annemasse contre 52% en France métropolitaine (source : INSEE, RP2012). On constate en revanche une forte sous-représentation des cadres et professions intellectuelles supérieures (10%) par rapport à la moyenne nationale (16%). Les professions intermédiaires sont quant à elle légèrement sous-représentées (24% à Annemasse contre 25% en France métropolitaine).

Les classes moyennes sont en effet sous-représentées à Annemasse et au sein de l'agglomération. La part de ménages modestes est plus importante que dans le reste du département, avec la présence notamment de poches de précarité dans les quartiers sociaux de Gaillard ou d'Annemasse.

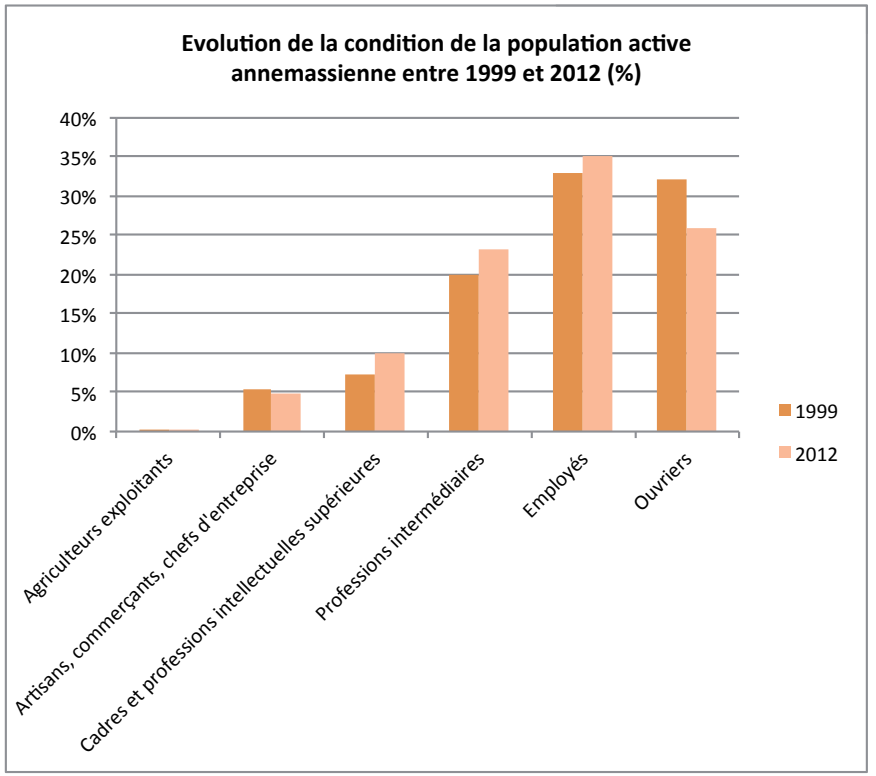
Les agriculteurs sont quasi absents de la population active (0,05% de la population active).





Source : INSEE RP 2012

Source : INSEE RP 2012



La population active présente cependant quelques spécificités dues à la position frontalière d'Annemasse, qu'il est nécessaire de prendre en compte. En effet, les emplois annemassiens sont occupés par une forte proportion d'employés et d'ouvriers transfrontaliers dont les niveaux de vie sont supérieurs aux ouvriers et employés français.

Depuis 1999, une évolution de la composition de la population active a cependant été observée.

Entre 1999 et 2012, on constate une augmentation marquée de la part des cadres (+2 points) et des professions intermédiaires (+3 points) traduisant l'arrivée d'une nouvelle population occupant des emplois tertiaires et ayant un pouvoir d'achat plus élevé.

Sur la même période, les employés ont connu une hausse relative (+2 points).
Au contraire, la part des ouvriers est en forte baisse (-6 points), dû au déclin de l'industrie sur le territoire.

7.1.3. Un taux de chômage élevé

La commune d'Annemasse se caractérise par un **taux d'activité élevé**[1] : 79,4% de la population annemassienne sont des actifs, contre 73% à l'échelle de la France métropolitaine. Ce taux d'activité élevé s'explique notamment par une sous-représentation des élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés (6,4% contre 10,1%) et des retraités ou préretraités (4,5% contre 8,5%).

Cependant, **la ville connaît un chômage important** avec un taux qui atteint 18,4% en 2012 (14,6% à l'échelle de l'Agglomération et 12,7% à l'échelle de la France métropolitaine). La hausse enregistrée depuis 1999 est de 3,4 points. 29,9% des chômeurs sont des femmes de 15 à 24 ans

[1] Le taux d'activité est le rapport entre le nombre d'actifs (actifs occupés et chômeurs) et l'ensemble de la population correspondante. (Source : INSEE)

7.1.4. Un pôle d'emploi qui se tertiarise

Le contexte géographique dans lequel s'inscrit Annemasse a été plutôt favorable à son développement économique. La commune de par sa situation frontalière et sa localisation en première couronne de l'agglomération genevoise est un territoire très attractif, notamment d'un point de vue commercial. Annemasse constitue un pôle d'emplois majeur à l'échelle de l'agglomération, concentrant **plus de 48% des emplois.** Le dynamisme de la ville a bénéficié à l'ensemble de l'agglomération.

Annemasse a connu une forte hausse du nombre d'emplois sur son territoire, enregistrant 13 608 emplois en 2012, soit une augmentation de 1 012 emplois entre 1999 et 2012 (+0,9% par an). La croissance a néanmoins été moindre que celle constatée aux différentes échelles de comparaison : d'*« Annemasse Agglo »* : +1,5% par an ; Haute-Savoie : +1,4% par an ; Rhône-Alpes : +1,3% par an ; France métropolitaine : +1,1% par an.

L'activité économique de la Ville d'Annemasse repose essentiellement sur le commerce et les services. La majorité des emplois se situe dans le secteur tertiaire. En effet, les secteurs d'activités *« commerce, réparation d'automobiles et de motocycles »* et « *Administration publique, enseignement, santé et action sociale »* concentrent 85,6% des emplois. Cette situation s'explique par la présence de nombreuses administrations (éducation, santé, ...), ainsi que par l'importance du tissu commercial.

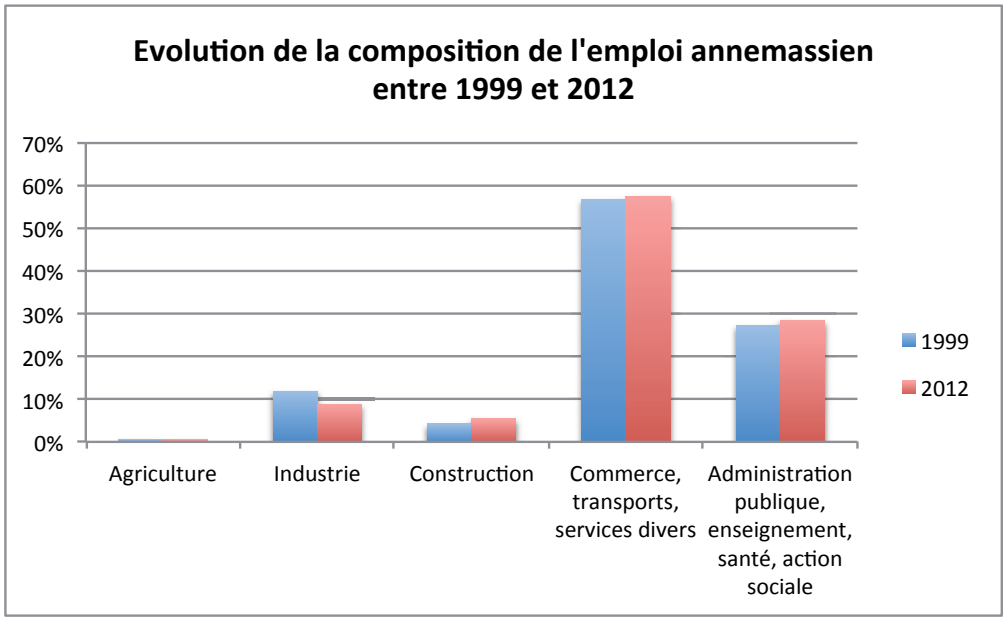
On constate que ce phénomène de tertiarisation s'accentue sur la commune. Entre 1999 et 2012, le secteur *« Commerce, transports et services divers »* est en effet en pleine croissance, enregistrant 1 036 emplois supplémentaires.

Au recensement de janvier 2012, 86% des établissements de la ville relèvent du secteur tertiaire (59,6% hors activités commerciales), soit 1989 établissements. La réalisation du pôle *« Etoile Annemasse – Genève »* va permettre la structuration d'un important pôle tertiaire autour de la nouvelle gare accueillant des bureaux, un hôtel, un centre de convention, des services aux entreprises, des équipements et des commerces. Ce projet devrait renforcer fortement l'attractivité et le rayonnement du cœur d'agglomération.

Le déclin du secteur industriel se poursuit avec une part de l'emploi qui diminue depuis une trentaine d'années (- 3 points entre 1999 et 2012). Des plans de licenciements en cours ou d'autres pressentis montrent que cette tendance va se poursuivre dans les années à venir.

Les emplois sont également en hausse dans le secteur de la construction, qui enregistre 230 emplois supplémentaires entre 1999 et 2012.

L'agriculture, avec 0,1% de la population active totale, reste une source d'emploi très marginale.



Source : INSEE, RP2012

7.1.5. Un déclin des activités industrielles et artisanales

Des activités industrielles en déclin

Au 1er janvier 2011, seuls 102 établissements sont comptabilisés dans le secteur de l'industrie, soit 4,4% de l'ensemble des établissements.

La ville d'Annemasse est davantage touchée par le déclin industriel que certaines communes de l'agglomération, comme Ville-la-Grand et Gaillard dont l'offre en grandes unités foncières industrielles et logistiques est plus adaptée. Le mitage des zones d'activités par les surfaces commerciales entraîne une montée des prix et des valeurs locatives qui a pour conséquence la fuite des activités traditionnelles. Actuellement, la pression foncière

est telle que certains établissements industriels choisissent de se délocaliser à proximité d'Annemasse pour valoriser leur patrimoine en revendant leur terrain à une enseigne commerciale.
Des mesures avaient été prises dans le PLU approuvé le 24 janvier 2008 pour essayer de limiter la mutation de l'ensemble du tissu industriel en zone commerciale par le biais d'un zonage restrictif. Cependant quelques années après l'approbation, la présence de friches est constatée au sein des zones d'activités. D'autres dispositifs doivent être mis en œuvre pour conserver du foncier disponible pour les activités autres que commerciales mais également pour soutenir le développement de l'artisanat et de l'industrie.

La seule maîtrise foncière ne suffisant pas aujourd'hui, la ville souhaite mettre en place un dispositif d'accompagnement des entreprises pour promouvoir des initiatives telles que les villages d'artisans, les pépinières d'entreprises et permettre de lutter contre les territoires concurrents (moins chers, mieux desservis).

Un tissu artisanal jeune et fragile

Annemasse compte 568 entreprises artisanales recensées au Répertoire de Métiers et de l'Artisanat de Haute-Savoie au 01/01/2017. 27% des entreprises du territoire sont artisanales (hors champ marchand agricole).

Répartition des entreprises artisanales par secteurs d'activité au 01/01/2017

Territoire	Alimentaire	Fabrication	Bâtiment	Service
Annemasse	16%	11%	36%	37%
Annemasse Agglo	13%	12%	38%	37%
Département	10%	17%	42%	31%

Source : Chambre des Métiers et de l'Artisanat

On constate donc une surreprésentation des activités de l'alimentation et une sous-représentation des activités du bâtiment et de la fabrication, par rapport à l'agglomération et au département.

Depuis 2010, le territoire a enregistré 686 immatriculations contre 596 radiations.

Evolution des créations et radiations d'établissements artisanaux								
	2010	**2011**	**2012**	**2013**	**2014**	**2015**	**2016**	**Total**
Créations	82	103	113	92	101	101	94	686
Radiations	62	92	64	107	107	90	74	596

Source : Chambre des Métiers et de l'Artisanat

Le nombre de créations est sensiblement plus élevé que celui des radiations mais l'équilibre reste fragile. En 2013 et 2014, le nombre de radiations a été supérieur à celui des créations.

Le taux de survie des entreprises artisanales est relativement faible : 45% des entreprises créées il y a trois ans sont toujours en activité (même taux pour la CA, 54% pour le département). Ce taux peut indiquer quelques difficultés à pérenniser l'activité artisanale sur votre territoire.

Les entreprises de moins de 3 ans d'ancienneté représentent 45% des entreprises artisanales du territoire d'Annemasse. Cette proportion est de 42% pour l'agglomération et de 38% pour le département. Concernant les entreprises de plus de 10 ans, elles représentent 25% des entreprises artisanales du territoire, contre 27% au niveau de la CA et 32% pour le département.

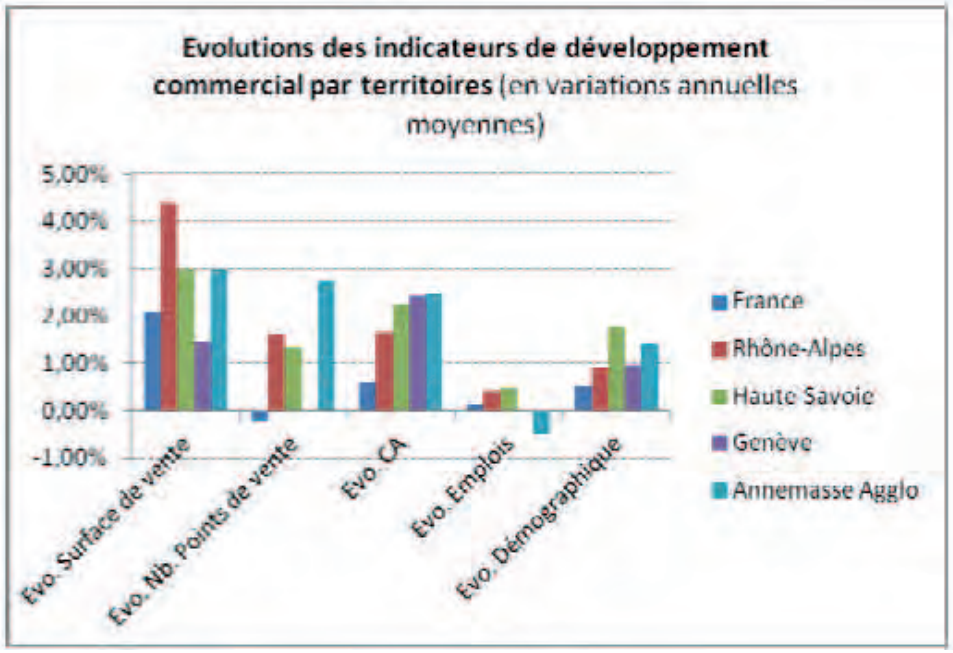
7.2. Un fort développement commercial à encadrer

7.2.1. Le commerce, moteur de l'activité économique annemassienne

Du fait de sa situation frontalière, la commune d'Annemasse et l'ensemble de son agglomération constituent un territoire très attractif. Quelques particularités de son tissu économique s'expliquent par la proximité de Genève et de la Suisse.

L'appareil commercial de la commune a en effet connu un fort développement et une forte attractivité qui s'expliquent par la conjonction de plusieurs phénomènes :

- Présence d'une vaste zone de chalandise incluant une partie des habitants du Canton de Genève qui ne cesse de se densifier grâce à la forte croissance de la population résidente et frontalière.
- Des prix globalement inférieurs à ceux pratiqués en Suisse.
- Un pouvoir d'achat important : les travailleurs frontaliers, ainsi que les suisses résidant en France et exerçant leur activité professionnelle à Genève, disposent d'un pouvoir d'achat sensiblement supérieur aux moyennes nationales et départementales.



Ce développement s'est traduit par un **essor important des grandes enseignes** sur le territoire de l'agglomération, Ainsi, ce sont plus de 54 000 m^2 de surface de vente qui ont été autorisés entre 2005 et 2010, en création ou en extension, sur l'ensemble du territoire.

D'après l'étude réalisée par la MED (Maison de l'Economie et du Développement), l'appareil commercial de l'agglomération s'est fortement développé entre 2005 et 2012 : hausse de la surface commerciale, augmentation soutenue du nombre de points de vente et du volume de consommation. A l'exception de la surface de vente, les variations des indicateurs de développement commercial de l'agglomération sont supérieures aux tendances départementale, régionale ou nationale.

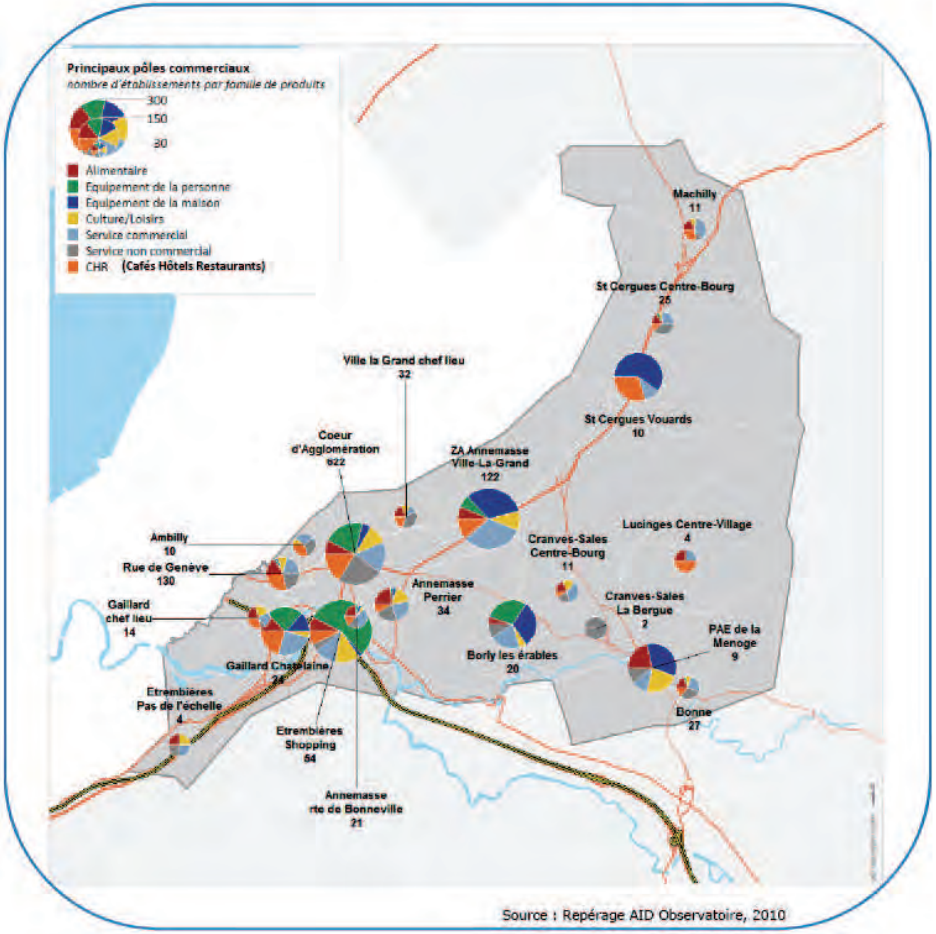
Cette dynamique ne s'est cependant pas traduite en termes d'emplois, le secteur commercial d'Annemasse Agglomération ayant perdu 2,9% de ses emplois durant cette même période.

L'appareil commercial s'appuie sur plusieurs polarités au sein du territoire annemassien.

Le centre-ville d'Annemasse est l'un des **pôles majeurs de centralité commerciale** qui s'étend sur les rues du Commerce, de la Gare et de la République.15 établissements se sont installées dans ce secteur entre 2003 et 2008. Le volume d'offre existant dans le centre d'Annemasse est équivalent à un centre ville d'une commune deux fois plus peuplée.

Ce rayonnement commercial est renforcé par la création de nouveaux commerces dans le cadre de la **ZAC *« Chablais Parc »*.** 10 000 m^2 de surfaces commerciales ont été réalisés (Monoprix,

Composition des principaux pôles commerciaux identifiés par le SCOT



Note de conjoncture Annemasse Agglo « Eldorado » commercial ? – Source : Maison de l'Economie Développement

Marionnaud, H&M, C&A, …) et inaugurés en novembre 2013. Cette offre devrait être complétée par un complexe cinématographique de 6 salles.

L'offre est complétée par la présence de deux pôles commerciaux de proximité sur le territoire communal d'Annemasse. Il s'agit des abords de **la route de Bonneville**, **des commerces du quartier du *« Perrier »***, du linéaire commerciale de la **route de Genève** (Gaillard).

Les centres-bourgs de l'agglomération constituent également des pôles commerciaux de proximité, tels que le centre de Cranves-Sales, Gaillard (quartier de la mairie), le centre de Ville-La-Grand.

Des pôles commerciaux périphériques se sont développés et constituent aujourd'hui des pôles attractifs concurrentiels aux commerces du centre ville **: le centre commercial Etrembières shopping et la ZA Annemasse – Ville-la-Grand (centre commercial Géant et Leclerc).** La ZA du Mont Blanc, industrielle à l'origine, se transforme progressivement en zone commerciale. Des friches industrielles ont été recensées dans ce secteur.

D'autres pôles commerciaux ont été localisés un peu plus en périphérie du centre d'agglomération : la zone commerciale de La Châtelaine à **Gaillard (intermarché), la zone d'activités de Borly 2-Les Erables à Cranves-Sales** (zone mixte commerce, artisanat et industrie).

Le développement de polarités commerciales en périphérie a fragilisé les commerces des centres villes, notamment ceux spécialisés en équipements de la maison. Une partie de ces commerces de centre ville a même tendance à se *« délocaliser »* vers la périphérie. Toutefois, le niveau d'emplois dans le secteur commercial à l'échelle de l'agglomération est resté stable, même si la localisation des activités a beaucoup évolué et s'est davantage éparpillé au cours des dernières décennies.

Une forte surdensité commerciale et une évolution des modes de consommation ont été constatées. La forte concurrence entre les pôles commerciaux au sein du territoire et avec les territoires voisins fragilise le tissu économique annemassien. Les nouveaux commerces de la ZAC *« Chablais Parc »* risquent également d'entraîner la mutation de certains commerces.

Le **projet *« Etoile Annemasse – Genève »*** va également renforcer l'armature commerciale de la ville par la création de commerces au sein du futur pôle d'échanges multimodal. Ce projet n'a pas pour objectif de créer un nouveau pôle commercial qui viendra concurrencer les autres polarités existantes, mais de développer des commerces et services destinés avant tout aux voyageurs.

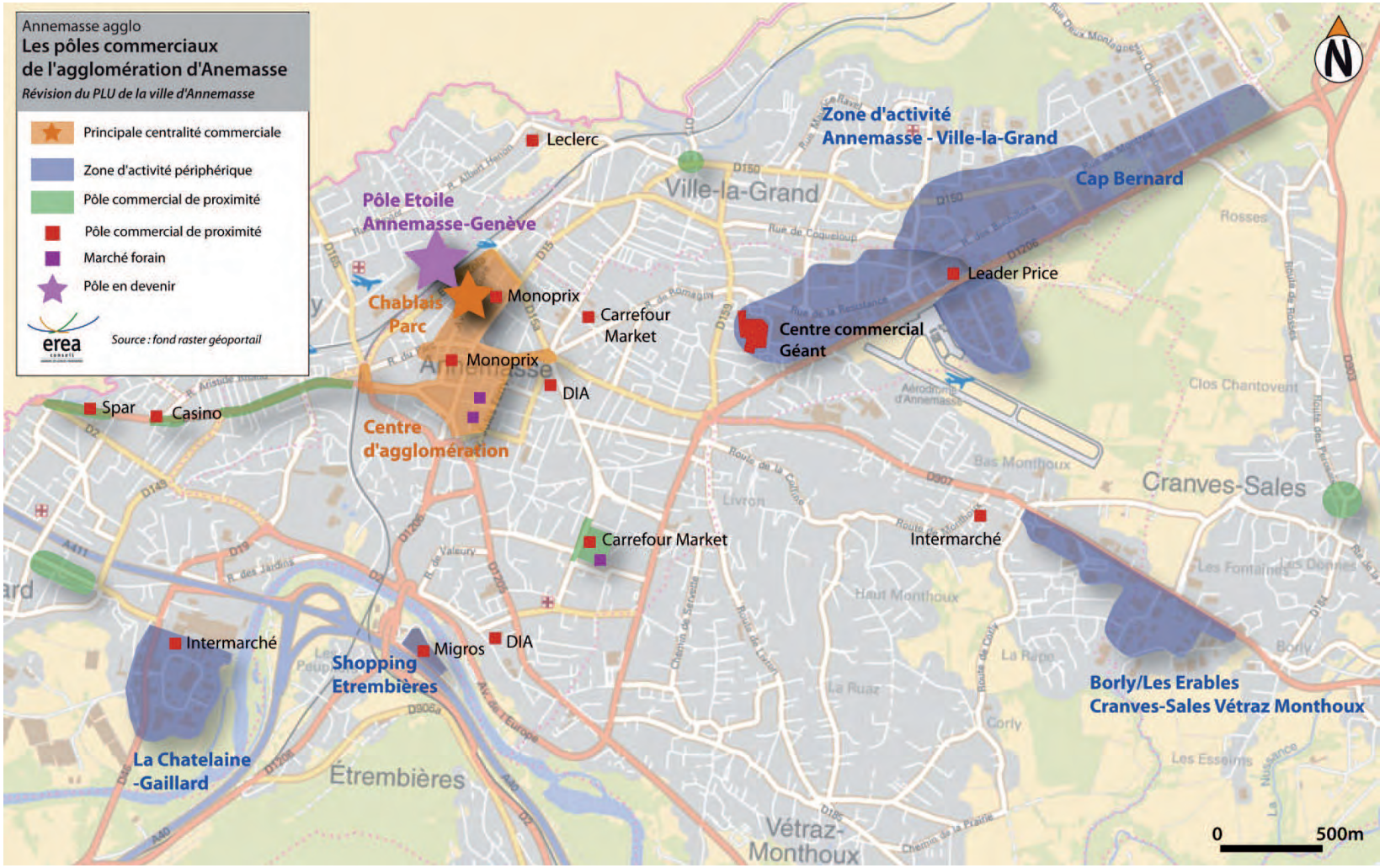
Annemasse accueille également trois marchés hebdomadaires, deux dans le centre-ville et un au quartier du *« Perrier »* :

- Mardi matin et vendredi matin, sur les places de la Libération et des Marchés récemment rénovées (alimentaires, manufacturés, fleurs et plants, démonstrateurs).
- Mercredi matin, sur le nouveau site rénové de la place du Jumelage et de la place Jean Jaurès (alimentaires et manufacturés).

Une fête foraine a lieu deux fois par an sur la place Clemenceau.

Perspective du futur quartier de Chablais Parc
Source : http://www.chablaisparc.com/

Marché place de la Libération
Source : http://www.annemasse.fr/


Annemasse agglo
Les pôles commerciaux
de l'agglomération d'Anemasse
Révision du PLU de la ville d'Annemasse
Principale centralité commerciale
Zone d'activité périphérique
Pôle commercial de proximité
Pôle commercial de proximité
Marché forain
Pôle en devenir
Source : fond raster géoportail
N
Leclerc
Zone d'activité
Annemasse - Ville-la-Grand
Cap Bernard
Ville-la-Grand
Pôle Etoile
Annemasse-Genève
Chablais
Parc
Monoprix
Carrefour
Market
Leader Price
Centre commercial
Géant
Monoprix
DIA
Spar
Casino
Centre
d'agglomération
Carrefour Market
Intermarché
Cranves-Sales
Intermarché
Migros
DIA
Shopping
Etrembières
La Chatelaine
-Gaillard
Borly/Les Erables
Cranves-Sales Vétraz Monthoux
Étrembières
Vétraz-
Monthoux
0
500m

7.2.2. Un développement commercial difficile à maîtriser

La ville connaît depuis quelques années un fort essor commercial, comme dans l'ensemble du Genevois Haut Savoyard, mais cette dynamique semble mal maîtrisée aujourd'hui, notamment en termes d'implantation. Les activités commerciales se développent aujourd'hui essentiellement en périphérie, dans les ZAE (zones d'activités économiques) au détriment des commerces de centralité qui déclinent (à l'exception de Chablais Park avec ses 10 000m^2 de surface de vente).

Ainsi, on observe une mutation progressive des espaces dédiés aux activités industrielles et artisanales entrainant l'apparition de zones mixtes peu lisibles et peu qualitatives. Ce phénomène se traduit par une banalisation des paysages en entrée de ville : multiplication des constructions type *« boîtes à chaussures »*, absence de traitement paysager, une logique d'aménagement *« tout voiture »* (voirie large, absence de passages piétons, de trottoirs…). Enfin, cet élan économique important a pour conséquence une forte consommation foncière sur le territoire communal, mais représente aussi une source importante d'emplois.

Les constats énoncés ci-dessus mettent en exergue **la nécessité d'encadrer le développement de l'offre commerciale**. Le SCoT d'*« Annemasse Agglo »* s'est engagé dans *« le maintien d'une économie dynamique et diversifiée »* refusant d'avoir un développement économique fragile axé essentiellement sur les activités commerciales et de services. Cet objectif global se décline à travers 4 grands principes :

- Soutenir le développement des activités de production, en développant une offre foncière nouvelle, mais aussi en affirmant la vocation industrielle et artisanale de certains tènements dans les pôles mixtes existants.
- Maîtriser le développement de l'offre commerciale en polarisant cette croissance dans des localisations préférentielles qui sont les centres urbains et pôles d'activités de périphérie existants.
- Maintenir, structurer et dynamiser les activités commerciales et de services dans les centralités.
- Améliorer la qualité des pôles d'activités, notamment en clarifiant la vocation de ces pôles et en énonçant des orientations qui doivent apporter une plus value en termes de qualité architecturale et paysagère.

Le **Document d'Aménagement Commercial** (DAC), intégré au SCoT le 4 juillet 2012, a été annulé par la Cour Administrative d'Appel en 2015. Néanmoins, les éléments de son diagnostic peuvent être repris.

Le PLU d'Annemasse devra être compatible avec le document réglementaire d'échelon supérieur représenté par le SCoT.

Le DAC identifiait 4 Zones d'Aménagement Commercial (ZACOM) à Annemasse :

1. **La Zone d'activités Annemasse – Ville-la-Grand** – est un **Pôle majeur de périphérie** qui comprend près de 75 300m^2 de surface de vente. Ce pôle mixte à dominante autrefois industrielle s'est aujourd'hui fortement spécialisé dans les achats occasionnels lourds et exceptionnels (mobilier, électroménager, aménagement intérieur, bricolage, concessions automobiles).

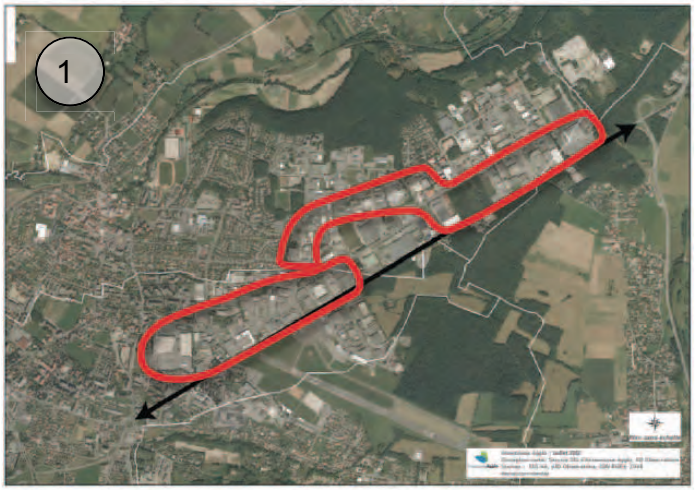
   Les orientations particulières définies pour cette ZACOM sont les suivantes :

   - Nouvelles implantations de niveau 1, 2 et 3 exclues.
   - Localisation préférentielle pour les nouvelles implantations de niveau 5 et exceptionnellement pour celles de niveau 4.
   - Délimitation de tènements à vocation commerciale.
   - Mise en place d'une continuité *« modes doux »* dans les PLU.
   - Travailler les possibilités de densification du site.

2. **Le Centre d'agglomération** est un **Pôle majeur de centralité** comprenant 275 activités commerciales (660 locaux d'activités) majoritairement dans le secteur de l'équipement de la personne.

   Les orientations et recommandations particulières définies pour cette ZACOM sont les suivantes :

   - Localisation préférentielle pour des développements de niveaux 1 à 5.
   - Des développements conditionnés par le fait de ne pas aggraver les phénomènes de congestion, liés notamment au transport de marchandises.
   - Réflexion sur le maillage des liaisons piétonnes et cyclables.
   - Mise en place d'un linéaire *« commerce, artisanat et service »* dans le PLU (art. L.151-16 du Code de l'Urbanisme).
   - Etablissement d'un nuancier de couleurs pour les façades en annexe du PLU.
   - Mise en place d'une politique foncière active (cellules plus grandes)



3. **Le *« Perrier-Livron »*** est un **Pôle-relais** comprenant une locomotive alimentaire *« Carrefour Market »* et une offre complémentaire en commerces et services de proximité (34 activités dont 16 commerces dans la galerie marchande et place du Jumelage). Le centre commercial existant est vieillissants et les commerces peu qualitatifs.

   Les orientations et recommandations particulières définies pour cette ZACOM sont les suivantes :

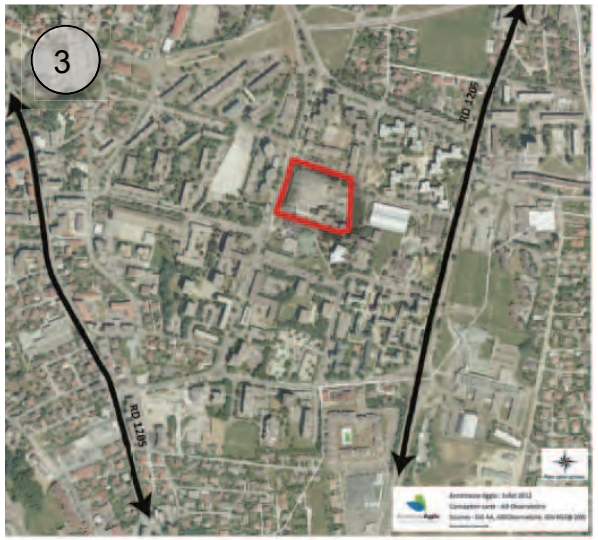
   - Localisation préférentielle pour des développements de niveaux 1, 2 et 3.
   - Modernisation du centre commercial et de l'environnement commercial (projet ANRU).
   - Favoriser l'implantation d'activités plus qualitatives en lien avec l'évolution des profils de clientèle.
   - Conforter et améliorer les accès modes doux, notamment vers les arrêts TCSP.

4. **Le projet *« Etoile Annemasse – Genève »*** est identifié comme **un Pôle en devenir.** Il n'existe pas aujourd'hui d'activités commerciales dans la gare elle même, mais sur la rue de la Gare. Ce pôle est localisé à proximité du centre-ville et du projet *« Chablais Parc »*.

   Les orientations particulières définies pour cette ZACOM sont les suivantes :

   - Localisation préférentielle pour des développements de niveaux 1, 2 et 3 sur le pole garé de la gare d'Annemasse.
   - Localisation préférentielle pour des développements de niveaux 1, 2 sur le pôle de proximité de l'*« hôpital d'Ambilly »*.
   - Le PLU d'Annemasse devra définir une surface commerciale maximale par unité commerciale (2 000m^2 de surface de vente maximum).

Le pôle *« Etoile Annemasse – Genève »* est identifié comme ZACOM dans le cadre du DAC mais il ne s'agit pas de la vocation première de ce projet qui ne devrait pas être en concurrence avec les commerces des autres pôles identifiés dans le DAC. L'objectif est de créer, autour d'un pôle d'échanges multimodal, un nouveau quartier urbain aux multiples vocations (pôle d'affaires, logements, commerces et équipements).



Définition des niveaux d'offre

Niveau d'offre	Fréquences d'achats	Types d'activités concernées	Aire d'influence principale
Niveau 1	**Quotidienne**	Boulangerie, boucherie – charcuterie, tabac – presse, fleurs, épicerie, petites surfaces alimentaires, services et artisans....	Locale (commune, quartier)
Niveau 2	**Hebdomadaire**	Alimentaire généraliste, surgelés, alimentaire spécialisé, produits d'hygiène et d'entretien...	> 2500 habitants
Niveau 3	**Occasionnelle « légère »**	Habillement, vêtements-chaussures de sport, chaussures, optique, parfumerie – produits de beauté, bijouterie, horlogerie, vaisselle – couvert - art de la table, linge de maison, librairie – papeterie – CD/DVD, jeux - jouets, petite décoration, petit électroménager, radio-Hifi (radio réveil, MP3...)	> 10 000 habitants
Niveau 4	**Occasionnelle « lourde »**	Petit bricolage (visserie, cordages, joints colle...), gros bricolage, matériaux, petit électro ménager, dépôt-vente, petit mobilier, matériel d'entretien extérieur (motoculteur, tondeuse...), gros articles de sport, informatique (matériel et consommable), animalerie, jardinerie, produits phytosanitaire, réparation auto, accessoires auto...	> 10 000 habitants
Niveau 5	**Exceptionnelle**	Mobilier, gros électroménager, matériaux – revêtements, luminaires, aménagement, de la maison (cuisines, salles de bains) concessionnaires automobiles...	> 30 000 habitants voire métropolitaine

Les niveaux d'offre définis par le Document d'Aménagement Commercial

7.2.2. Une fragilisation du tissu commercial du centre ville

Le centre ville d'Annemasse et, plus particulièrement, le trajet du tramway sont d'ores et déjà confrontés à des problèmes de locaux commerciaux vacants, parfois inoccupés depuis longtemps (exemple : l'hôtel Eden rue du Faucigny, local ex-Mango avenue de la gare, etc.). Le taux de vacance commerciale a significativement augmenté ces dernières années passant d'environ 6,9% en 2011 à environ 11,6% en juin 2016 (sources : étude FISAC piétonisation et observatoire du commerce d'Annemasse-Agglo). Annemasse compte 125 locaux vacants, soit plus de 75% des locaux vacants de l'agglomération.

Les raisons de cette vacance commerciale sont multiples, notamment :

- Des problématiques juridiques de transmission de fonds de commerce et de locaux.
- Les coûts exorbitants de pas de porte, de droit au bail et/ou de loyers souhaités par les propriétaires.
- L'accroissement conséquent de l'offre commerciale ces dernières années, en périphérie et en centre ville.

Par ailleurs, les projets du Tango et du tramway, ainsi que les modifications du plan de circulation conduisent à des évolutions de la commercialité de certaines rues, carrefours, etc. Certains gérants anticipent le nouveau fonctionnement qu'ils rencontreront, d'autres espèrent résister et des promoteurs ou investisseurs ont déjà anticipé certaines implantations.

Au final, l'ensemble de ces évolutions devrait conduire à l'augmentation des mutations commerciales. Il semble important d'initier une véritable politique commerciale pour maintenir le dynamisme de certains secteurs, quartiers ou tronçons de rues pouvant être jugés stratégiques. Le PLU a un rôle prépondérant à jouer dans la traduction réglementaire de cette politique commerciale, en complémentarité avec la mise en place d'un droit de préemption sur les fonds de commerce, aujourd'hui inexistant.

7.3. Un activité touristique à développer

La Ville d'Annemasse est classée depuis 1957 en station climatique et touristique, ce qui a permis l'ouverture d'un casino sur le territoire communal. Annemasse bénéficie également d'une desserte par le TGV Neige durant l'hiver, permettant un accès aisé aux différentes stations de ski de Haute-Savoie.

L'analyse de l'offre touristique, ci-après, a été établie à partir des données fournies par l'Office du Tourisme d'Annemasse.

7.3.1. Un parc hôtelier insuffisant et une fréquentation faible

La ville d'Annemasse dispose d'une faible capacité hôtelière, avec seulement 9 hôtels en 2010 et 263 chambres, soit 8 chambres pour 1 000 habitants et 19 chambres pour 1 000 emplois, ce qui est nettement inférieur à la moyenne départementale comptant respectivement 16 et 44 chambres. Dans son ensemble, l'offre hôtelière est vieillissante et caractérisée par un déficit de l'offre moyen/haut de gamme (64% de 2 étoiles et 8% de 3 étoiles en 2003).

Annemasse bénéficie également de résidences de services (69 studios et 60 appartements) et de meublés (2 meublés).

Type d'objet	Nom objet	Ville objet	Capacité	Taux d'occupation 2012 en %
Hôtel	Comfort Hôtel Annemasse Genève	Annemasse	54 chambres	33,73
Hôtel	Hôtel Atalante	Annemasse	22 chambres	61,02
Hôtel	Hôtel Brasserie Moderne	Annemasse	8 chambres	10,61
Hôtel	Hôtel de Paris	Annemasse	9 chambres	14,73
Hôtel	Hôtel La Place	Annemasse	42 chambres	33,39
Hôtel	Hôtel Restaurant Campanile	Annemasse	58 chambres	41,09
Hôtel	Ibis Budget	Annemasse	50 chambres	98,65
Hôtel	Pax Hôtel	Annemasse	19 chambres	20,24
Résidence	Appart'City Annemasse Centre Pays de Genève	Annemasse	62 studios + 18 appartements	0 (non existant)
Résidence de Tourisme	Park and Suites Confort	Annemasse	7 studios + 42 appartements	41,54
Meublé	Mme et M. Jean Durafour	Annemasse	1 chambre	37,06
Meublé	Résidence La Paillotte	Annemasse	1 chambre	0 (en travaux)

Source : Office du Tourisme, année 2012

L'ouverture récente d'un hôtel de 67 chambres (3 étoiles) dans la ZAC *« Chablais Parc »* permet de compléter le parc existant. Deux autres résidences de service viennent également d'être créées : une à *« Chablais Parc »* (résidence hôtelière de 81 chambres) et une dans la ZAC Sud-Ouest (résidence service Vinci de 91 chambres). Ces établissements (non comptabilisés pas dans le parc hôtelier, mais dans la catégorie *« habitat*

spécifique ») permettent de développer le tourisme d'affaire de l'Agglomération et d'offrir des solutions de séjours adaptées (à la nuitée, à la semaine, au mois) aux cadres du tertiaire en mobilité (dont les transfrontaliers).

Il existe très peu de résidences secondaires sur la commune d'Annemasse. En 2012, seulement 287 résidences secondaires sont enregistrées sur un total de 17 359 logements, soit 1,7% du parc existant.

Les données 2012 transmises par l'Office du Tourisme montrent une très faible fréquentation de ces établissements hôteliers. Seul l'hôtel Ibis Budget a fait le plein de visiteurs en 2012, avec un taux d'occupation de 98,6%. L'hôtel Atalante a été occupé quant à lui à 61%. Tous les autres établissements ont présenté des taux inférieurs à 42%.

7.3.2. Un clientèle plutôt locale

La répartition de la clientèle entre la clientèle locale, française et étrangère reste quasiment la même par rapport à l'année précédente. En 2013, la ville d'Annemasse a enregistré 64% de clients locaux (Haute Savoie), 22% de touristes provenant d'autres départements français, et 14% d'étrangers. L'office du Tourisme a cependant noté une légère baisse en 2013 de la part des visiteurs locaux par rapport aux touristes français et étrangers

Les touristes viennent essentiellement de la région parisienne, du Rhône et du Nord de la France. La clientèle étrangère est originaire en majorité de la Suisse, du Royaume Uni et de l'Espagne.

Selon le bilan des indicateurs de l'office du Tourisme, l'essentiel des conseils clients réalisés de janvier à août 2013 dans le cadre d'évènements ou d'actions de promotion se sont fait auprès d'une clientèle plutôt locale. Seulement 40 clients étrangers se sont renseignés auprès de l'office du Tourisme.

Selon l'enquête réalisée en 2013 par l'Office de tourisme d'Annemasse, la clientèle est essentiellement composée de **familles** (en moyenne 4 personnes par *« groupe »* de touristes) et de personnes en couple. Le tourisme de groupe et d'affaires est en revanche très peu développé sur la commune.

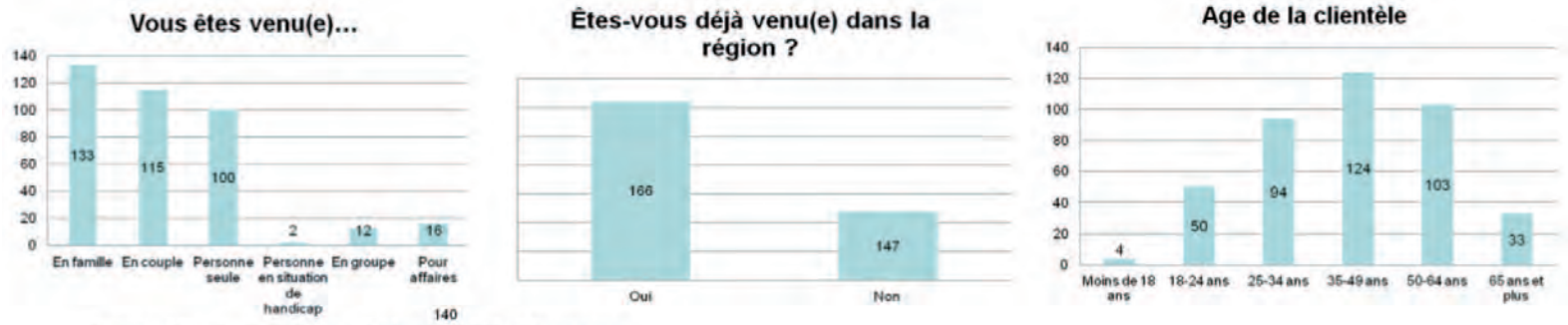
D'après l'étude, Annemasse bénéficie d'une clientèle fidèle avec plus de 50% des touristes qui sont déjà venus dans la région. La clientèle se caractérise par des âges intermédiaires avec une faible représentation des moins de 18 ans (1%) et des plus de 65 ans (8%).

Evénements / Actions de promotion et Date	Locaux	Touristes	Etrangers	Total
Tourisme, Vacances et Loisirs 18-20/01/13	59	47	9	115
Villes de terroir 15-17/03/13	0	177	0	177
Salon du randonneur 22-24/03/13	19	86	2	107
Transfrontaliers 05-06/04/13	67	5	0	72
UMS 13/04/2013	15	2	0	17
FEEC 17/04/2013	8	1	0	9
Croque Loisirs 05/05/2013	57	11	0	68
Festival du Livre Jeunesse 08/06/2013	58	6	0	64
Marché du Terroir 16/06/2013	49	3	0	52
Fête de la musique 21/06/2013	51	6	0	57
Fête du commerce 22/06/2013	61	6	0	67
1 jour 1 col 29/06/2013	8	0	0	8
Guitare en Scène 19-22/07/13	103	68	32	203
Musical'Eté 05/07-13/07-30/08/13	164	64	0	228
Mont Salève en Marche 01/09/2013	57	102	0	159
Couleur(s) d'automne 21-22/09/13	6100	350	0	6450

Source : Bilan des indicateurs – Septembre 2013 – Annemasse Tourisme

Les 35-49 ans sont majoritaires avec 30% de la population touristique, les 50-64 ans représentent 25% et les 25-34 ans 23%. La durée des séjours dans la région d'Annemasse est variable selon les clients.

Le territoire communal est aujourd'hui peu valorisé touristiquement. Dans la perspective de l'arrivée d'un véritable pôle tertiaire au niveau de la gare, Annemasse doit s'appuyer sur ce dynamisme économique pour développer le tourisme d'affaires.



Source : Bilan des indicateurs – Septembre 2013 – Annemasse

7.4. Une agriculture résiduelle

Cette analyse développe les éléments essentiels de l'agriculture à partir du diagnostic agricole réalisé par la Chambre d'Agriculture de Haute Savoie et du Recensement Général de l'Agriculture (RGA) de l'année 2010.

En 2012, la surface agricole déclarée à Annemasse n'est plus que de 9 ha, soit seulement 2% du territoire communal. Elle est constituée en totalité de prairies permanentes pour le foin et de rares cultures maraichères en marge du territoire. Des prés de fauches exploités par GAEC *« La Neveuse »* (Veigy-Foncenex) sont localisés au nord de commune du coté de l'aérodrome.

L'agriculture est une activité de plus en plus marginale à Annemasse. Depuis 2010, il n'existe plus qu'une exploitation agricole recensée sur le territoire communal. Cette exploitation située sur le secteur du *« Brouaz »* est spécialisée en productions maraichères (légumes et fruits) et fruits et plantes aromatiques. La production est principalement vendue en Suisse. Les cultures sont soumises à des exigences de qualité strictes pour être commercialisées en Suisse (standard SwissGap[1]).

Le secteur du Brouaz bénéficie d'une zone franche qui permet aux exploitants de la zone d'exporter leurs produits en Suisse sans droits de douane dans le cadre de contingent pour le lait, les produits laitiers et les bovins viandes et sans contingent pour les légumes.

L'exploitant d'Annemasse fait également partie de la marque *« GENEVE REGION – TERRE AVENIR »* qui s'applique aux produits de l'agriculture genevoise et de ses zones franches, et garantit des circuits courts pour la distribution des denrées agricoles.

L'exploitation dispose d'une emprise spatiale très réduite. Elle abrite sur une surface de 4,4 hectares le siège, un magasin de vente directe de produits locaux, des serres, des bâtiments de stockage, des surfaces de plein champ irriguées.

Cette zone agricole est révélatrice de la spécialisation de la commune dans une agriculture urbaine, pleinement intégrée au milieu urbain et orientée dans le secteur des fleurs et horticultures diverses. Les cultures sous serre qui dominent aujourd'hui semblent plus adaptées à un environnement urbain. En 2000, la commune était alors davantage spécialisée dans la polyculture et le polyélevage.

[1] SwissGap est un standard privé de bonnes pratiques agricoles (durabilité, variétés, exploitation du site, sol et substrat, engrais, gestion des déchets et de l'environnement) demandé par les chaines de distribution suisses

Le *« Brouaz »* est un espace agricole et naturel d'environ 15 ha, situé sur la frange ouest de la commune. **Cette entité agricole est aujourd'hui en pleine mutation**.

Outre leur intérêt économique certain, les parcelles cultivées présentent un intérêt paysager pour ce secteur du territoire communal et constitue un espace de respiration au sein d'un milieu urbain dense et une coupure paysagère entre la zone urbanisée et l'Arve.

Bien qu'occupé par de l'activité maraîchère, le *« Brouaz »* n'a jamais eu de vocation agricole dans les documents de planification et est classé en zone naturelle.

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), comme les PACA, identifient le secteur du Brouaz comme un espace où doit être créé un grand espace naturel intercommunal ouvert au public. Cette vocation n'est néanmoins pas incompatible avec le maintien d'une activité maraîchère aux franges de cet espace.

Extrait du Document d'Orientations Générales (DOG) du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) concernant le secteur du Brouaz :

3.3.4.6

Orientations spécifiques pour le site du Brouaz

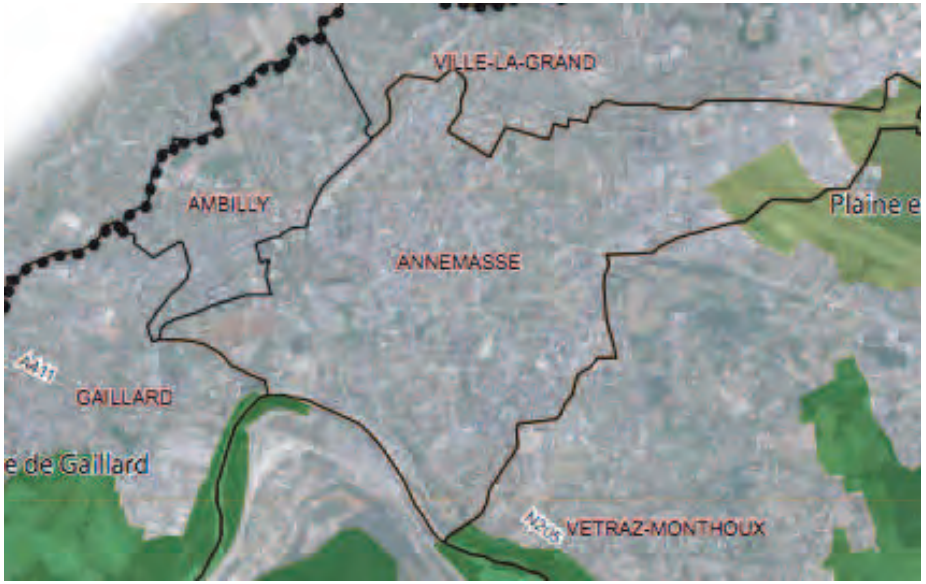
L'aménagement du site du Brouaz devra répondre à un double objectif :

- permettre l'accueil d'un ou plusieurs équipements structurants de rayonnement à l'échelle du périmètre du SCOT, voire au-delà (à titre d'exemple, un équipement structurant dans le domaine de la santé), et éventuellement d'activités directement liées à ces équipements structurants. Une desserte directe de cet (ou ces) équipement(s) par une ligne de transports collectifs urbains régulière devra notamment être assurée de manière concomitante à leur implantation.
- constituer un « espace de représentation secondaire » dans le réseau d'espaces collectifs structurants de la ville agglomérée (cf. 3.2.4), par la création d'un ou plusieurs espaces collectifs de qualité et de dimension intercommunale, mais aussi par le maintien ou le développement de liaisons douces* sécurisées reliant notamment les Bords d'Arve au cœur d'agglomération.
  Il s'agira donc de définir un projet d'ensemble intégrant ces deux objectifs, et qui pourra éventuellement prévoir un développement d'habitat limité sur les franges du site.

Le caractère « ouvert » du site devra être préservé ou restitué quel que soit l'aménagement, notamment par la préservation des cônes de vue identitaires et la valorisation des ouvertures paysagères.
Il s'agira également : de traiter qualitativement sur le plan paysager la transition avec les secteurs d'habitat environnants et avec les Bords d'Arve ; de maintenir une composante végétale importante à l'échelle de l'ensemble du site, quel que soit l'aménagement ; d'enrichir et de caractériser le paysage par le bâti nouveau ; de traiter qualitativement les voiries pénétrantes sur le site ; de requalifier l'espace public en général.

DIAGNOSTIC AGRICOLE
Extrait A3
Commune d'ANNEMASSE
LEGENDE
ENTREPRISES AGRICOLES
ASSE1_
AU BROUAZ
SOUS CHATELET
LA VERNE
SOUS LE BROUAZ
LE BROUAZ D'EN HAUT
LA CHAMARETTE
SOUS LA CHAMARETTE
LE CHATELET
SOUS LA SALLE
L'AMBILLIEN
LES GAVILLES
GOLLIGNIES
ANNEMASSE
LE PLANET
GOUTARD
ETREMBIERES
VERNAND DESSOUS

Le SCoT identifie également le secteur du Bois de Rosses comme une zone agricole à préserver. Ce secteur est en effet exploité, en partie, par le GAEC la Neveuse.



Document graphique n° 1

Périmètres de protection établis en application des points 3.1.2 et 3.3.2.2 du DOG

- Périmètres de protection d'ensemble à dominante naturelle et/ou agricole
- Périmètre spécifique du projet de valorisation «Plaine et Bois de Rosses»
- Sous-secteur spécifique «Porte d'entrée des Bois de Rosses et de Cranves-Sales»

7.5. Economie : les défis du PLU

Les constats faits pour chacune des thématiques du diagnostic et de l'état initial de l'environnement du PLU ont conduit les élus de la Ville d'Annemasse à formaliser des enjeux ou défis à relever dans le cadre de leur nouveau document d'urbanisme. Ces défis, exprimés ci-dessous pour la thématique « Economie », trouveront ensuite une traduction dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), puis dans le zonage et le règlement du PLU.

- **Encadrer le fort développement commercial périphérique**
- **Préserver et renforcer le commerce en centre ville**
- **Maintenir l'activité industrielle sur le territoire annemassien**
- **Identifier et préserver les centralités de quartier**
- **Définir une politique de stationnement dédiée et adaptée aux besoins des implantations commerciales (notamment en centre ville)**
- **Développer le tourisme (notamment le tourisme d'affaires)**
- **Veiller à la qualité paysagère et bâtie, ainsi qu'à l'accessibilité piétonne et cyclable des zones d'activités périphériques**

8. La mobilité, enjeu majeur du développement urbain d'Annemasse

8.1. Une position de carrefour dans un espace géographique contraint

L'agglomération d'Annemasse, située à l'interface d'axes majeurs de communication, occupe une position de carrefour à différentes échelles territoriales :

- Un carrefour européen, au cœur de l'axe Nord/Sud du Rhin à la Méditerranée et de l'axe Est/Ouest entre la France et l'Italie.
- Un carrefour local, ville-centre de l'agglomération annemassienne.

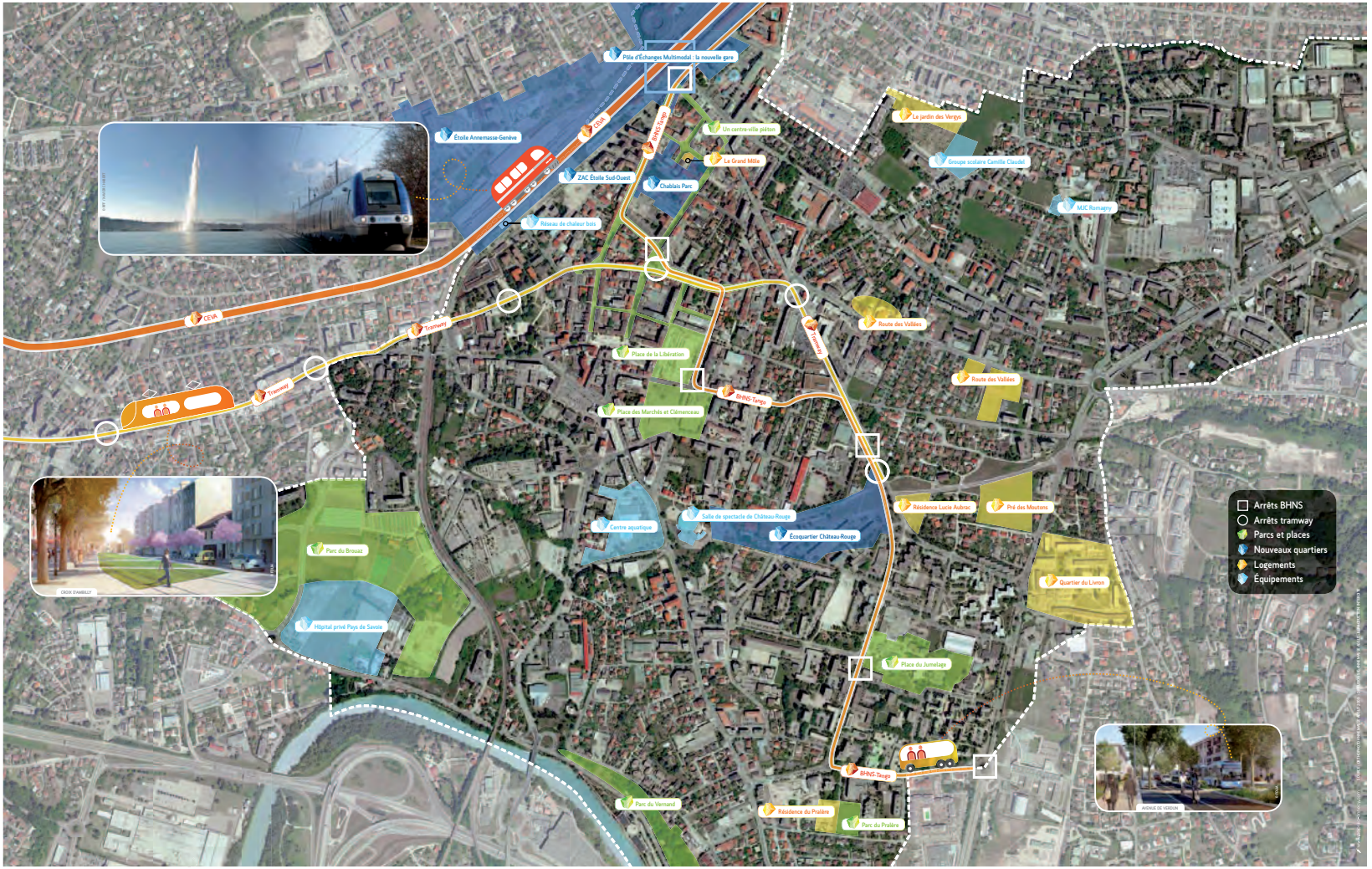
A une échelle régionale, de par sa situation frontalière, la ville d'Annemasse est également un point d'entrée pour la Haute-Savoie du Nord et la Suisse, à l'interface des liaisons :

- Genève – Annecy – Grenoble.
- Lyon – Genève – Thonon-les-Bains.
- Genève – Vallée de l'Arve, Italie.
- Genève Vallée Verte, Vallée du Giffre.

Ce territoire à la situation stratégique se situe cependant dans un espace géographique contraint dû à l'existence de frontières naturelles et artificielles.

Les massifs du *« Salève »* au Sud et des *« Voirons »* à l'Est constituent des obstacles naturels qui cernent l'agglomération. Ces frontières sont peu perméables en termes de mobilité.

Des frontières artificielles existent également, notamment avec les infrastructures de transport et la frontière suisse, très perméable en termes de déplacements. De nombreux projets franco-suisses sont ainsi en cours de développement concernant les transports en commun.



LES GRANDS PROJETS : ÇA CHANGE LA VILLE !

8.2. Déplacements et mobilité sur le territoire

8.2.1. Modes de déplacements majeurs

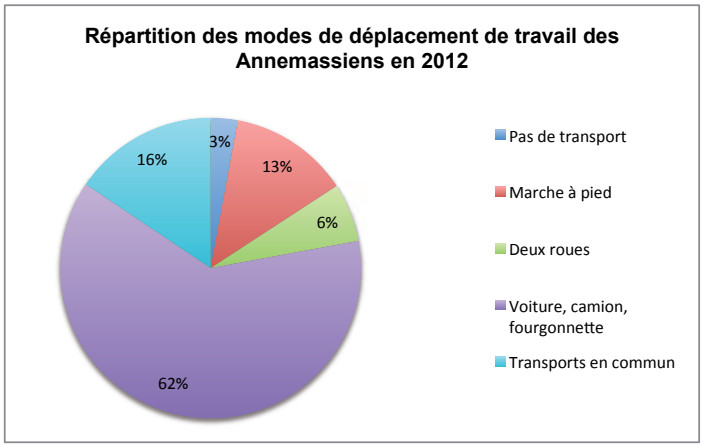
Les chiffres donnés par le recensement de la population de 2008, concernant les déplacements domicile-travail, montrent le **poids écrasant des véhicules motorisés** pour les déplacements de travail, utilisés par 65% de la population active.

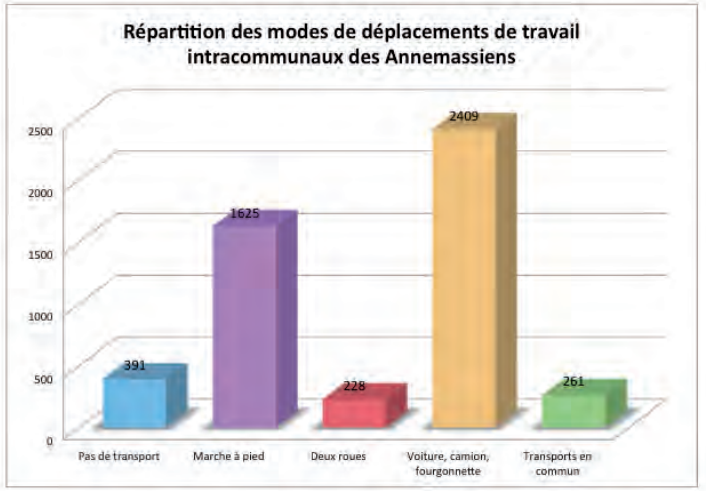
Le mode motorisé ne représente cependant que 49 % des déplacements internes à la commune, ce qui est encourageant en termes de mobilité durable. Les agglomérations de même taille ont bien souvent des parts modales de la voiture beaucoup plus importantes.

Au sein du territoire communal, on observe un **poids remarquable de la marche à pied qui représente** près de 33 % des déplacements de travail internes et 47 % des déplacements tous types confondus. La forte congestion sur les axes de la ville-centre incitent en effet certains automobilistes à délaisser leur voiture et à se déplacer à pied.

Les deux-roues représentent le mode de transport le moins utilisé avec 5 à 6% des déplacements de travail.

Plusieurs contraintes territoriales ont été identifiées comme frein à la pratique du vélo, telles que le climat (dans une moindre mesure), le gabarit des voies, l'absence d'aménagements cyclables continus et de carrefours sécurisés, la dangerosité des voies (route de Genève par exemple), la présence de nombreux giratoires. Cependant, la faible utilisation de ce mode s'explique surtout par une forte culture du déplacement en voiture, constituant un obstacle important au changement. La liberté s'est constituée autour la voiture, élément de réussite sociale. Tout cela freine l'émergence d'une *« culture cyclable »* sur le territoire et n'encourage pas à la pratique.





Source : INSEE RP 2010

On note une utilisation des transports collectifs variable selon l'échelle concernée. Ce mode ne prend en charge que 5% des déplacements internes au sein du territoire annemassien. L'utilisation est en revanche beaucoup plus importante au global, concernant 13% des déplacements de travail.

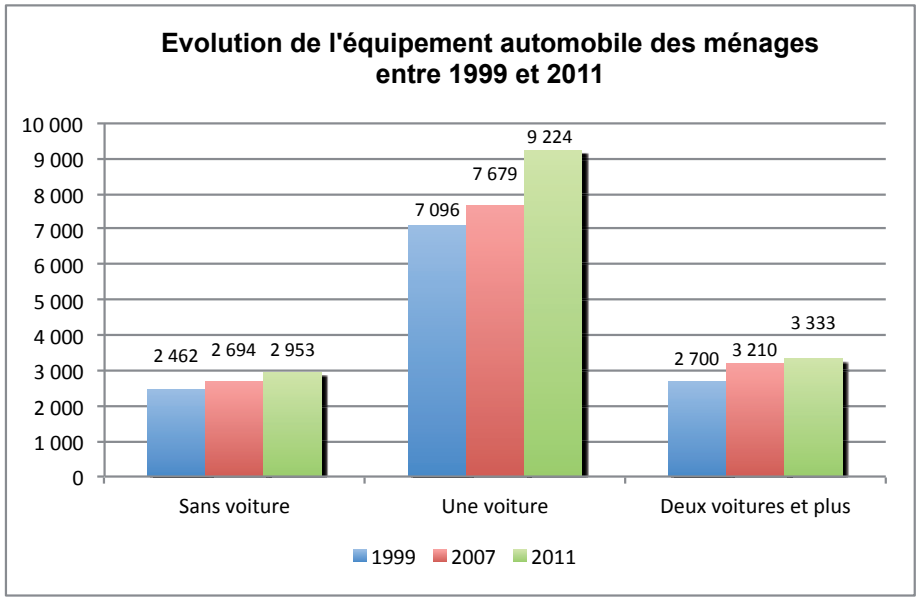
8.2.2. Equipement automobiles des ménages

En 2009, à Annemasse, 81% **des ménages possédaient au moins une voiture.** Le niveau de motorisation de la commune est inférieur à celui de l'agglomération (85 %). La croissance de la population au cours de la dernière période intercensitaire s'est traduite par une augmentation de 24% des ménages avec une voiture.

La *« multimotorisation »* est encore peu marquée sur le territoire annemassien avec seulement 22% des ménages qui possèdent plus de 2 véhicules. La double motorisation est en effet largement inférieure à celle d'*« Annemasse Agglo »* (37%) et du niveau national (33%).

Cette double motorisation progresse peu en termes de proportion (passage de 20,02 % à 22,2 % entre 1999 et 2009) mais augmente de 23 % en valeur absolue favorisant une croissance du trafic routier.

Seuls 19 % des ménages sont non motorisés. Il s'agit des captifs des autres modes de transports, notamment des transports collectifs.



Source : INSEE RP 2011

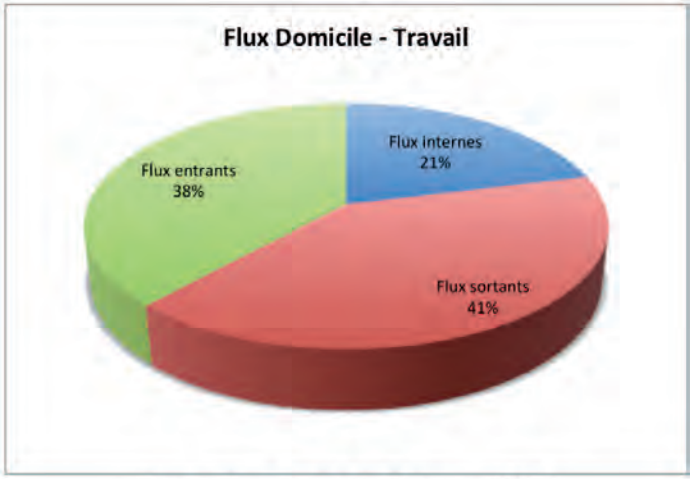
8.2.3. Une mobilité en augmentation, enjeu majeur pour le territoire

A Annemasse, une hausse de la mobilité quotidienne s'observe, due à la forte croissance économique et démographique de l'agglomération franco-valdo-genevoise au cours de la dernière décennie.

8.2.3.1. Les flux domicile-travail

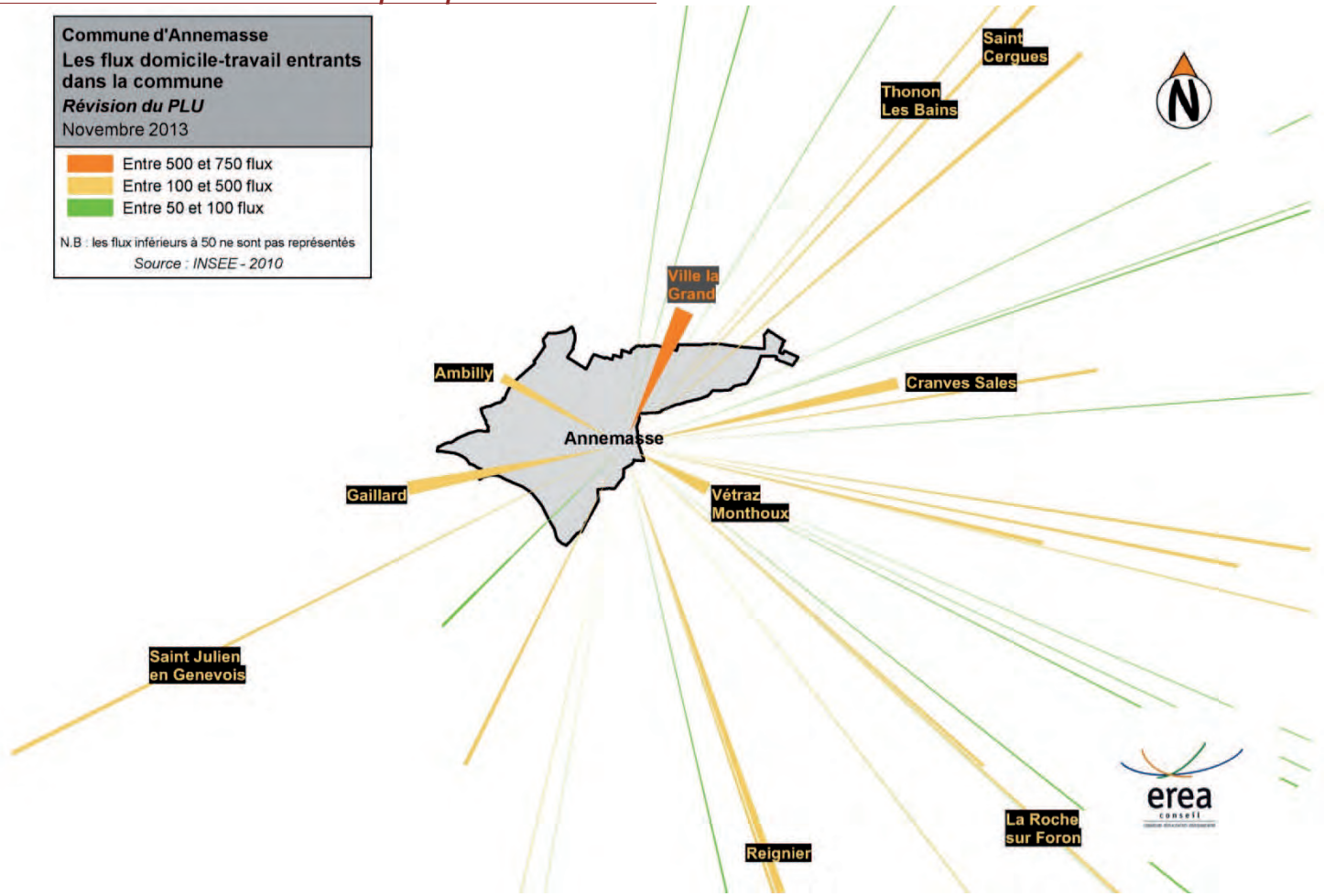
Le territoire annemassien est fortement générateur de flux : plus de **23 000 flux domicile-travail sont enregistrés à Annemasse en 2010. Près de 80 % ne sont pas des flux internes à la commune.** La majorité des déplacements domicile-travail fonctionne ainsi à l'échelle de l'agglomération. On note une proportion quasi identique de flux sortants que de flux entrants.

Flux domicile travail (données INSEE 2010)	
Flux internes	4915
Flux sortants	9450
Flux entrants	8901
Total	**23266**



Source : Enquête globale de transport 2010

Les flux domicile – travail : identification des principaux flux entrants



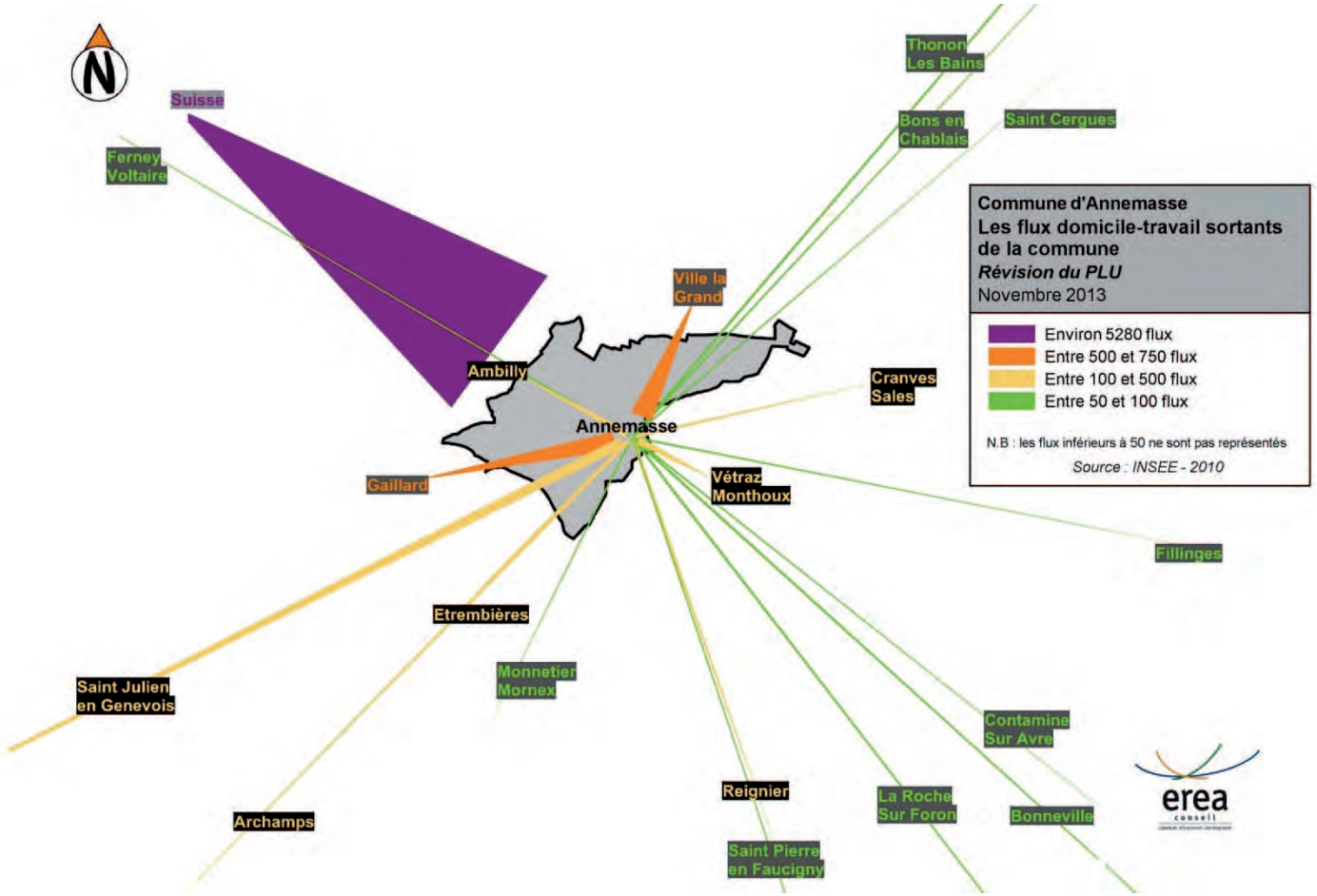
Le tableau ci-dessous recense les communes engendrant plus de 100 déplacements en direction d'Annemasse, soit 55 % des flux entrants sur le territoire annemassien. En l'absence de données, les flux en provenance de la Suisse ne sont pas représentés.

Les flux les plus importants en direction du territoire annemassien proviennent essentiellement des communes d'*« Annemasse Agglo »* (Ville-la-Grand, Gaillard, Vetraz-Monthoux, Cranves-Sales, Ambilly). Une majeure partie des déplacements est en effet concentrée sur l'agglomération.

Les autres flux enregistrés sont assez variés et peuvent venir d'assez loin, de la ville d'Annecy par exemple. Il y a également de nombreux flux peu importants aux provenances diverses.

Commune d'origine	Nombre d'entrées	Appartenance territoriale
Ville-la-Grand	624	Annemasse Agglo
Gaillard	452	Annemasse Agglo
Vetraz-Monthoux	420	Annemasse Agglo
Cranves-Sales	375	Annemasse Agglo
Ambilly	316	Annemasse Agglo
Reignier-Esery	271	CC Arve et Salève
La Roche-sur-Foron	257	CC Pays Rochois
Thonon-les-Bains	251	Thonon-les-Bains
Saint-Julien-en-Genevois	217	CC Genevois
Bons-en-Chablais	193	CC Bas Chablais
Viuz-en-Sallaz	178	CC des 4 rivières
Bonneville	173	CC Faucigny-Glières
Saint-Cergues	161	Annemasse Agglo
Bonne	150	Annemasse Agglo
Annecy	137	CA d'Annecy
Fillinges	129	CC des 4 rivières
Monnetier-Mornex	128	CC Arve et Salève
Nangy	110	CC Arve et Salève
Lucinges	108	Annemasse Agglo
Saint-Jeoire	105	Saint-Jeoire
Saint-Pierre-en-Faucigny	104	CC Pays Rochois

Flux domicile – travail : identification des principaux flux sortants



Le tableau suivant recense les communes engendrant plus de 100 déplacements en provenance d'Annemasse, soit 77 % des flux sortant du territoire annemassien.

Les **flux les plus importants** à partir du territoire annemassien sont **à destination de la Suisse (plus de 5000 flux)**, en direction de **Genève e**ssentiellement et vers quelques communes de la banlieue genevoise. De nombreux déplacements domicile-travail se font également vers les **communes d'*« Annemasse Agglo »*** (Ville-la-Grand, Gaillard, Vetraz-Monthoux, Cranves-Sales, Ambilly). La **communauté de communes du Genevois** est aussi un territoire dynamique en termes d'emplois, avec 446 flux en provenance d'Annemasse, en majorité vers Saint-Julien-en-Genevois.

Destination	Flux sortants	Appartenance territoriale
GENEVE	3854	Suisse
Ville-la-Grand	738	Annemasse Agglo
Gaillard	597	Annemasse Agglo
Saint-Julien-en-Genevois	347	CC Genevois
CAROUGE	303	Suisse
Vetraz-Monthoux	247	Annemasse Agglo
Ambilly	210	Annemasse Agglo
MEYRIN	198	Suisse
PLAN LES OUATES	148	Suisse
Archamps	139	CC Genevois
Reignier-Esery	124	CC Arve et Salève
Etrembières	123	Annemasse Agglo
THONEX	113	Suisse
Cranves-Sales	108	Annemasse Agglo

8.2.3.2. La mobilité scolaire : analyse des flux domicile – études

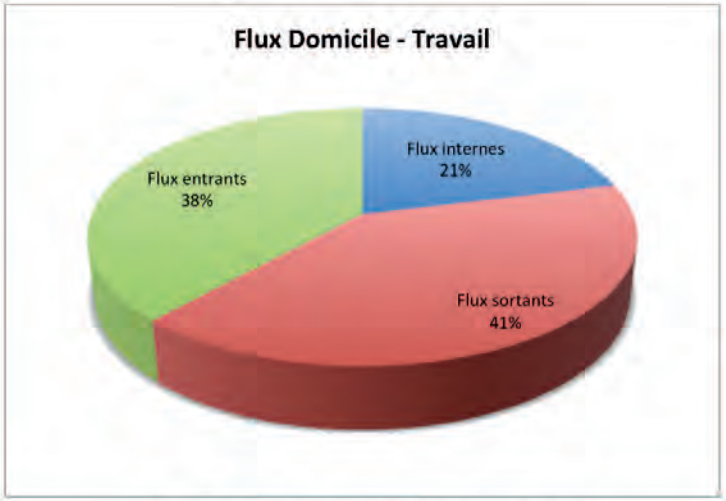
Le territoire annemassien est très attractif en matière d'études, grâce à la présence de nombreux établissements scolaires. En effet, chaque jour, près de 10 000 flux sont engendrés par les déplacements domicile-études. La commune concentre presque 50% des flux domicile-études.

On note une proportion plus importante de flux entrants (32%) que de flux sortants (19%).

L'essentiel des flux entrants provient des communes d'*« Annemasse Agglo »*, sans doute en direction des lycées d'Annemasse.

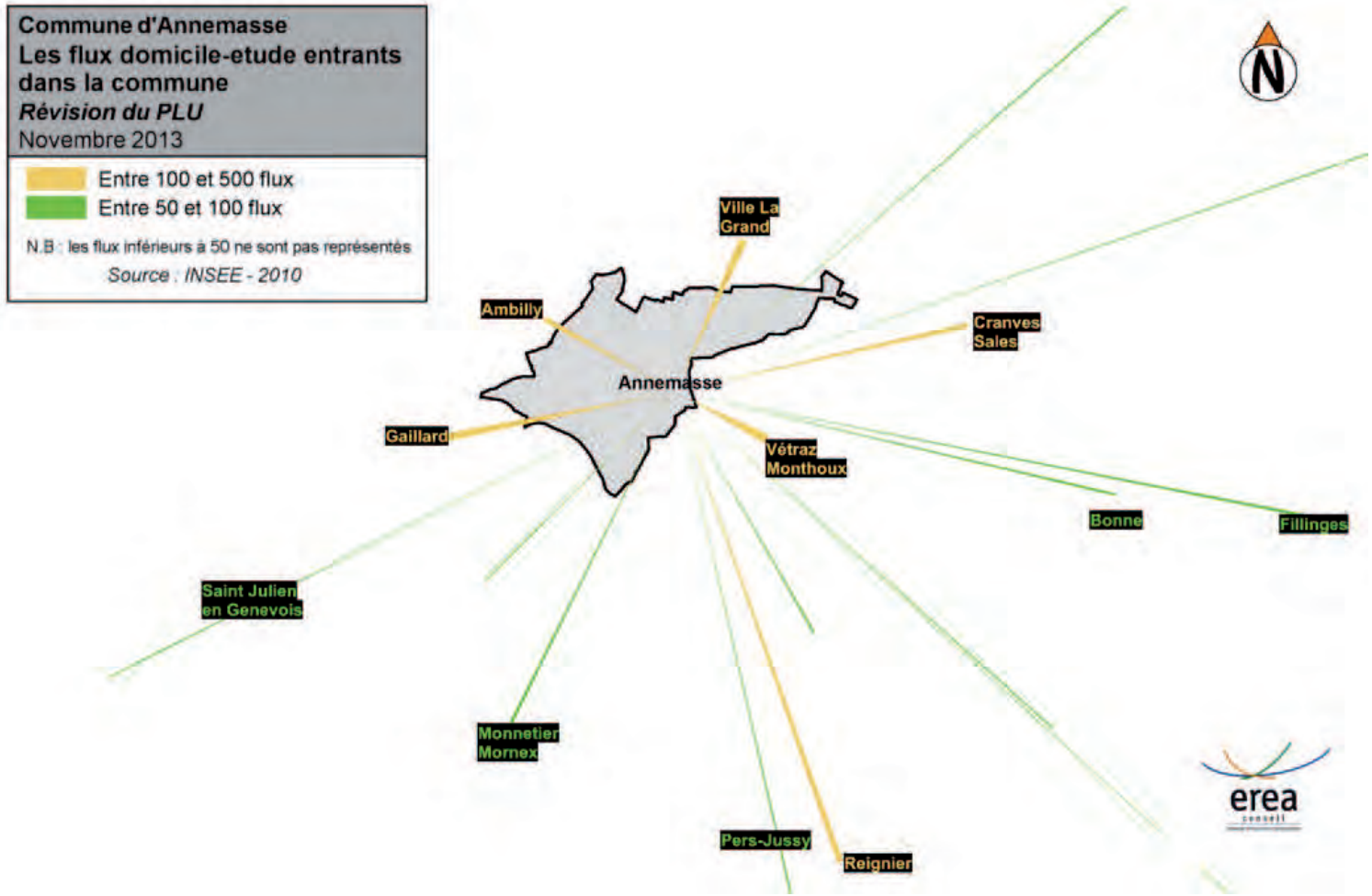
Les flux sortants sont très variés en termes de direction et sont sans doute à destination d'établissements spécifiques ou post-Bac, dans les grandes villes voisines, à Annecy ou Genève notamment.

Flux domicile travail (données INSEE 2010)	
Flux internes	4915
Flux sortants	9450
Flux entrants	8901
Total	**23266**

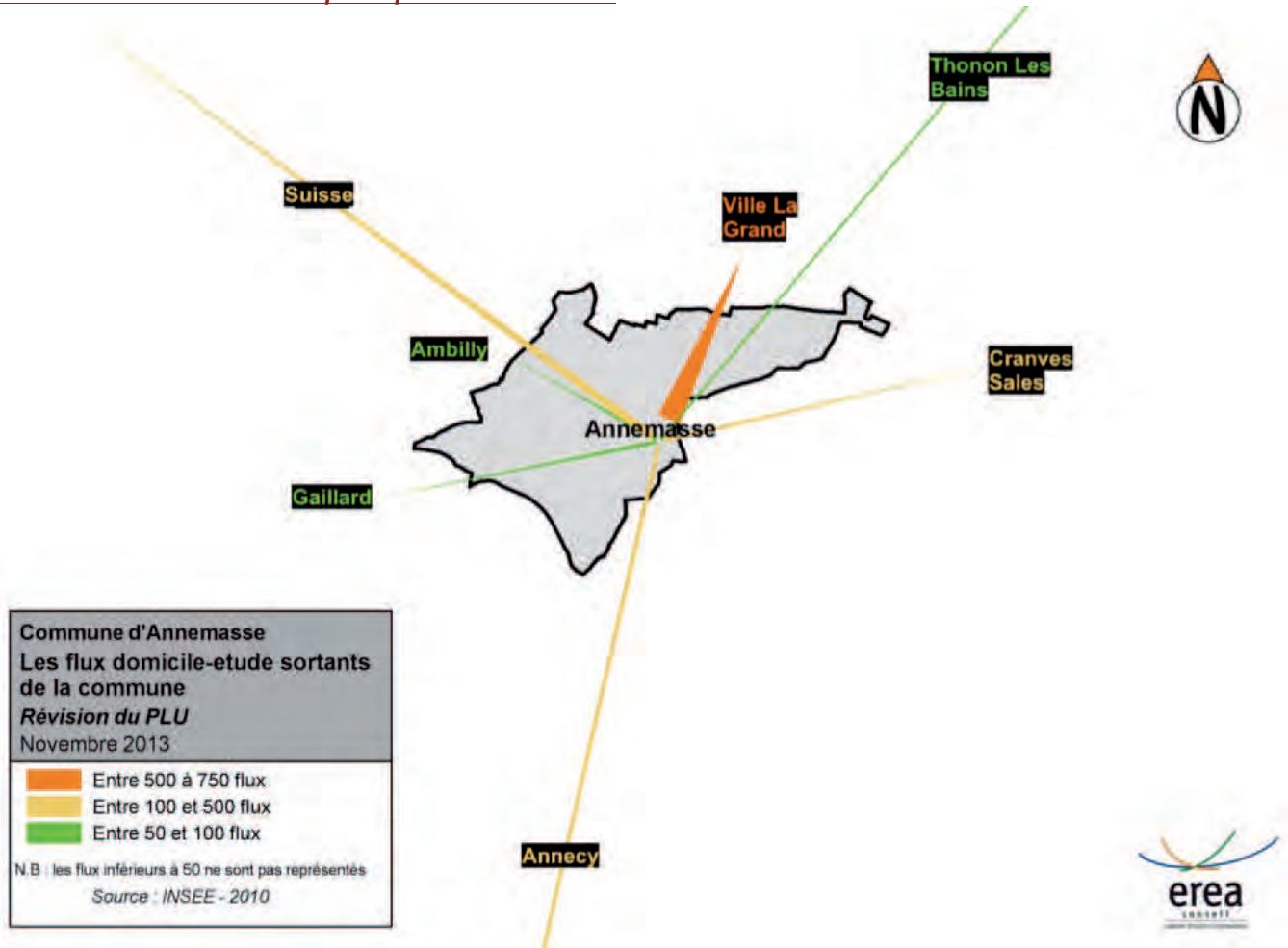


Source : Enquête globale de transport 2010

Flux domicile – études : identification des principaux flux entrants



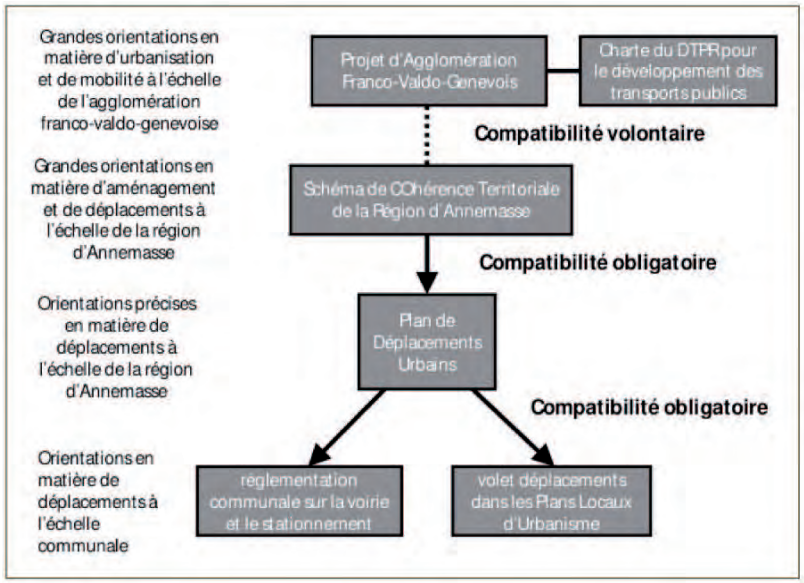
Flux domicile – études : identification des principaux flux sortants



8.3. Un système de mobilité à l'échelle franco-valdo-genevoise

Des réflexions sont menées en matière de mobilité partagée entre les acteurs du territoire franco-valdo-genevois depuis 2007.

Pour la mise en place d'un système de mobilité partagée, **des documents supra communaux de référence** sont en cours de réalisation.



8.3.1. La Charte du Projet d'agglomération franco-valdo-genevois

La Charte du Projet d'agglomération franco-valdo-genevois est **une démarche pluri-thématique** qui vise à construire une agglomération transfrontalière durable à l'horizon 2030.

Le Schéma d'agglomération (traduction spatiale des objectifs de la charte) et les Périmètres d'Aménagement Coordonnées d'Agglomération (rapports de recommandation en matière d'aménagement des territoires concernés) comportent des axes clés en matière de développement urbain et de mobilité dont les objectifs sont les suivants :

- Améliorer la desserte en transports en commun de l'agglomération.

  ➔ *Notion de « réseau structurant »*

- Distribuer le trafic routier dans l'ensemble de l'agglomération en la maîtrisant dans les centres urbains.

  ➔ *Priorité aux transports collectifs*

- Encourager les mobilités douces en créant des espaces connectés aux réseaux de transports.
- Développer un transfert modal en faveur des transports publics et des modes doux.

  ➔ *Intermodalité*

8.3.2. Le SCoT de la Région d'Annemasse

Le SCoT de la Région d'Annemasse comporte les objectifs suivants en matière de mobilité :

- Favoriser les déplacements par les modes alternatifs à la voiture individuelle.
- Limiter les nuisances induites par le trafic automobile.
- Déplacement pour tous.
- Attractivité et connexion du territoire avec les territoires voisins, notamment en transports collectifs.
- Organisation différente des politiques de mobilité en jouant sur l'urbanisation (construire de manière préférentielle à proximité des axes de transport existants, notamment des axes de transport en commun).

8.3.3. Le PDU d'« Annemasse Agglo » approuvé le 26 février 2014

La *« philosophie »* du PDU se décline en **4 objectifs généraux** :

- Développer un **système de mobilité plus respectueux de l'environnement**.
- Favoriser la **qualité de vie** : limiter les nuisances pour les habitants et permettre à tous de se déplacer sans contraintes.
- Assurer une **bonne accessibilité multimodale** afin de garantir la mobilité malgré l'augmentation attendue des flux.
- Valoriser notre territoire par les **nouvelles mobilités** : Les mobilités durables (transports collectifs, modes doux...) sont des outils permettant de valoriser notre agglomération.

Le PDU souhaite répondre à 4 défis :

- Faire évoluer notre système de mobilité.
- S'inscrire dans une dynamique d'ensemble.
- Modifier les comportements.
- **Lier urbanisation et mobilité**: il est indispensable de **s'inscrire aujourd'hui dans une volonté de cohérence entre urbanisation et mobilité**, afin de **penser l'urbanisation en fonction de la qualité de la mobilité** qu'elle permet, et réciproquement : cette philosophie générale a des applications dans de nombreux domaines (développement de l'habitat, des équipements, développement économique et mobilité). Le PDU souhaite s'inscrire en cela dans la continuité du SCOT et **renforcer cette interdépendance nécessaire à tout développement urbain intelligent**.

Ainsi, le PLU d'Annemasse devra être en cohérence avec l'ensemble de ces documents supra-communaux afin de s'inscrire dans le système de mobilité partagée que les acteurs s'attachent à mettre en place à l'échelle franco-valdo-genevoise.

8.4. Une trame viaire inachevée et en profonde mutation

8.4.1. Infrastructures

Annemasse est au centre d'un nœud routier important, grâce à la présence d'une bretelle de l'autoroute A 40 (Mâcon – Chamonix – Mont-Blanc), et de la proximité immédiate de l'A 41 (Annecy – Genève). La ville est également un carrefour routier qui permet d'accéder à la vallée de l'Arve, au Genevois, ainsi qu'à l'Ain et à la Suisse.

La commune bénéficie d'un réseau primaire aux caractéristiques très routières, la RD 1206 notamment qui traverse le territoire selon un axe Sud-Ouest / Nord-Est et relie le réseau structurant de l'agglomération au réseau local, et les quais d'Arve au sud de la ville.

On observe sur le territoire communal une structure viaire fine inachevée où les liaisons inter-quartiers ne sont pas toujours bien lisibles. La commune est en effet marquée par de nombreuses ruptures entre les quartiers.

Dans l'ensemble, à Annemasse, de nombreuses **voiries de type routier (l'avenue de l'Europe…)** marquent fortement le territoire.

Sources : PLU de la Ville d'Annemasse 2009

8.4.2. Usages du réseau routier

Le système viaire est fortement engorgé aux heures de pointe en raison d'une **mobilité essentiellement motorisée et *« autosoliste »*. Les charges de trafic sont en augmentation** sur certains axes aux heures de pointe :

- Le **péricentrique** du centre-ville d'Annemasse.
- La **RD 1206** avec en moyenne 20 000 véhicules / jour qui a connu une augmentation importante de son trafic (+ 5000 véh/jour en 2001 et 2005).
- La route d'Etrembières avec en moyenne 30 000 véhicules par jour.

La congestion est renforcée par une faible utilisation des voies de contournement (A 40 et RD 903).

Cette forte hausse du trafic pendulaire s'explique par le fort dynamisme économique et démographique de la région frontalière. Du fait de la proximité immédiate de Genève et la proximité stratégique de la commune au cœur de la Haute Savoie Nord, les flux routiers engendrés sur le territoire communal dépassent l'échelle même de l'agglomération. La hausse des déplacements transfrontaliers contribue notamment à la croissance des flux pendulaires.

A l'échelle d'*« Annemasse Agglo »*, l'augmentation des kilomètres réalisés en voiture est 4 fois supérieure à l'augmentation démographique, en raison de la dépendance automobile des habitants.

Les dysfonctionnements du réseau routier actuel (éloignement du contournement routier, l'échangeur d'Etrembières saturé, raccordement à l'autoroute incomplet depuis les quais d'Arve) a pour conséquence l'utilisation du réseau viaire local du cœur d'agglomération comme réseau de transit.

8.4.3. Des projets routiers prévus au PDU

Le PDU de l'agglomération souhaite développer un réseau routier mieux hiérarchisé et plus sécurisé pour limiter les impacts des déplacements motorisés sur le territoire, en limitant notamment le trafic de transit dans la partie centrale.

Plusieurs projets, qui vont impacter directement la commune d'Annemasse, sont inscrits dans le schéma routier du PDU.

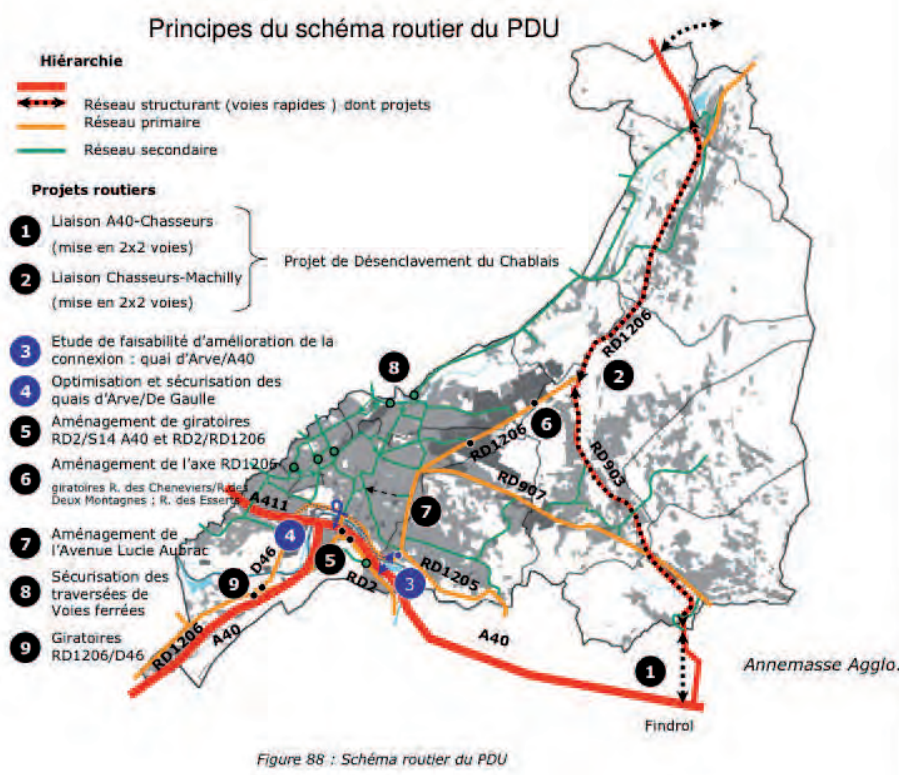


Figure 88 : Schéma routier du PDU

Des projets de réorganisation du réseau primaire sont en réflexion :

- Etude de faisabilité de solutions d'amélioration de **contournement de l'agglomération sur l'A 40 avec les quais d'Arve** dont l'objectif est d'améliorer la fluidité de la circulation dans les deux sens, le raccordement à l'autoroute et la sécurité des modes actifs.
- Réaménagement de la **sortie d'autoroute de l'A 40 à Etrembières par la réalisation de nouveaux giratoires.**

Des projets sur le réseau secondaire pour assurer la desserte du territoire et faciliter l'insertion des transports en commun en site propre (TCSP) et des modes actifs dans l'espace urbain sont également à l'étude :

- L'aménagement de **l'avenue Lucie Aubrac, un nouvel axe routier** Est-Ouest entre l'avenue du Général de Gaulle et le centre ville permettra d'assurer une fonction locale d'échanges entre les différents secteurs et de desserte des quartiers. Un partage modal de la voirie en faveur des modes alternatifs à l'automobile devra être privilégié (trottoirs larges, traversées sécurisés, liaisons cyclables, fluidité des transports collectifs). A terme, ce projet pourrait intégrer l'insertion d'un axe bus à haut niveau de service (BHNS).

De nombreux projets de transports collectifs au sein de l'agglomération vont également impacter le fonctionnement et les usages du réseau viaire. La hiérarchisation du réseau routier doit donc s'inscrire en cohérence avec la mise en place des nouveaux axes structurants de transports collectifs.

8.5. Des enjeux majeurs autour des transports collectifs

8.5.6. Annemasse au cœur de nombreux projets de transports collectifs

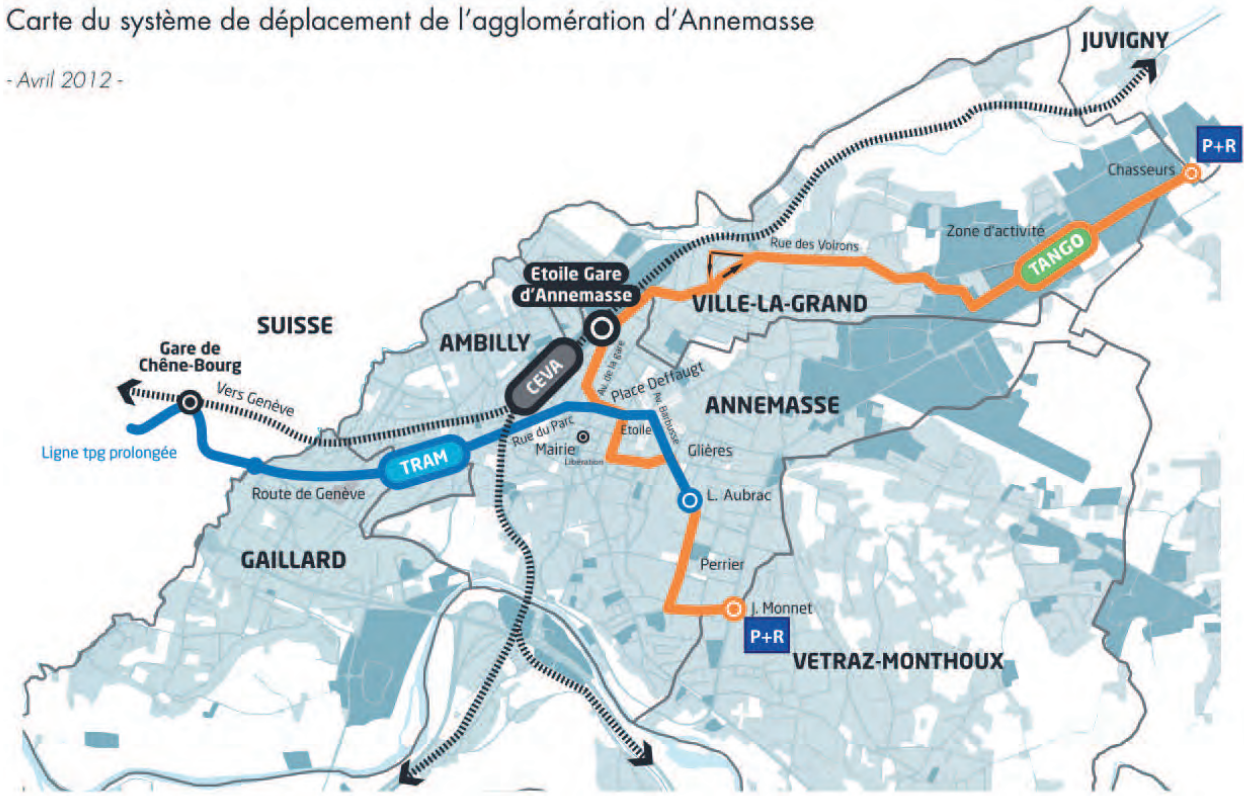
La commune d'Annemasse est au cœur des enjeux métropolitains de l'agglomération du *« Grand Genève »*.

De grands projets de transports collectifs (LÉMAN Express, tramway, BHNS Tango) se développent à l'échelle de l'agglomération franco-valdo-genevoise afin de créer un système de mobilité partagée qui connecte l'ensemble des réseaux de transports. La mise en place de lignes transfrontalières structurantes est apparue comme une nécessité pour répondre aux besoins de mobilité de l'espace franco-valdo-genevois.

Les nouveaux projets de transports collectifs constitueront une offre complémentaire au réseau ferroviaire LÉMAN Express, la *« colonne vertébrale »* de ce nouveau système de déplacement.

La réorganisation du réseau primaire implique de repenser les lignes secondaires actuelles pour créer une complémentarité avec les grands projets.

Le réseau secondaire doit en effet assurer une



desserte plus fine du territoire et permettre le rabattement vers la gare et les TCSP. Le redéploiement du réseau TAC est prévu à l'échéance de LÉMAN Express et du tramway.

8.5.1. Réseau ferré : un potentiel de mobilité

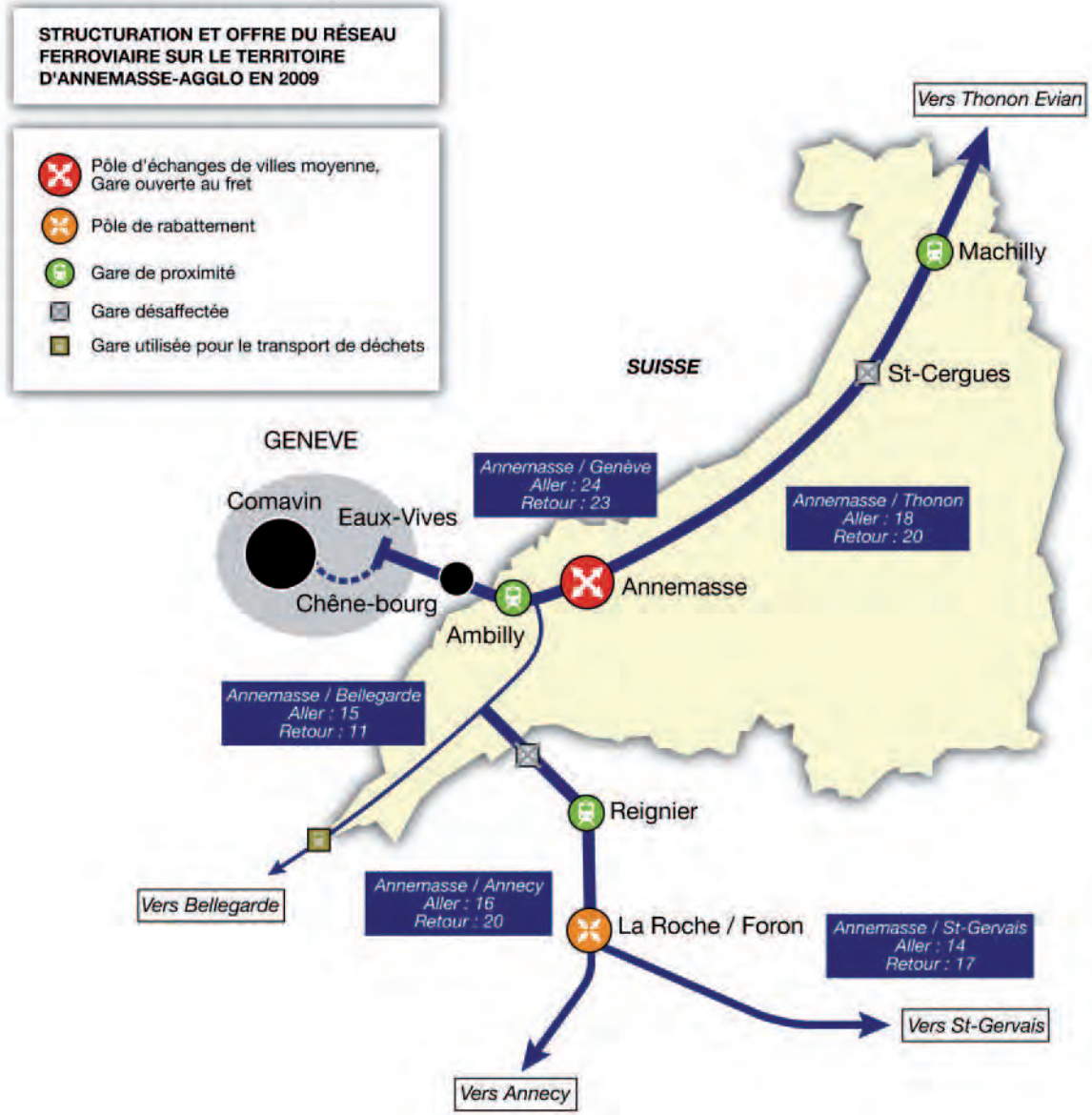
Le réseau ferroviaire de l'agglomération est articulé en étoile autour de la gare d'Annemasse et représente un potentiel conséquent pour un développement ferroviaire. Le pôle d'échanges annemassien est une gare d'importance à l'échelle de la communauté d'agglomération et du département de la Haute-Savoie (interface vers Bellegarde, Thonon-Evian, Genève, Annecy, Saint-Gervais).

Malgré sa position stratégique, le réseau ferré présente **aujourd'hui de nombreuses contraintes**, ce qui limite son développement. L'infrastructure ferroviaire est constituée de voies uniques ne permettant pas d'augmenter l'offre. Le réseau est également déconnecté de certains pôles d'échanges majeurs, notamment de la gare de Genève-Cornavin, entrainant des ruptures de charges.

La ligne ferroviaire Sud qui se divise en deux en direction de Saint-Gervais et Annecy est peu performante en raison notamment de temps de parcours élevé (vitesse faible, arrêts fréquents) et des contraintes géographiques (relief vallonné, rive de l'Arve).

Ainsi, l'offre ferroviaire est encore très peu concurrentielle par rapport aux modes de déplacements individuels motorisés avec un niveau d'offre faible et un doublement des temps de parcours vis-à-vis de l'automobile (Annemasse – Annecy).

L'usage reste tout aussi faible malgré des progressions importantes observées ces dernières années. L'absence de liaisons Grandes Lignes et la faible fréquentation des gares sur le territoire annemassien expliquent notamment l'usage limité du réseau ferré.



Source : Annemasse Agglo

8.5.2. Réseau ferré : des projets ambitieux

Le projet de liaison RER transfrontalier entre Annemasse et Genève, LÉMAN Express est la colonne vertébrale du développement du **réseau de transport au niveau régional et transfrontalier.** Cette nouvelle liaison assurera la **desserte ferroviaire de type urbaine et périurbaine** des gares de l'agglomération franco-valdo-genevoise et améliorera les liaisons interurbaines (TER). Plus de 40 gares sur 60 km autour de Genève seront desservis.

Le projet permettra de supprimer les ruptures de charge entre les réseaux français et suisses en reliant les principales gares avec, notamment, les gares de Cornavin et d'Annemasse et de desservir des grands pôles d'emplois et d'activités de Genève et de la Haute-Savoie. La fréquence des circulations atteindra entre Annemasse et Genève six trains par heure et par sens. Le temps de parcours sera de 20 minutes.

Le PDU préconise l'articulation de la nouvelle infrastructure avec les autres réseaux de transport collectif urbain de l'agglomération en favorisant les rabattements, les correspondances et l'intermodalité.

La mise en service du RER franco-genevois est prévue pour 2019.

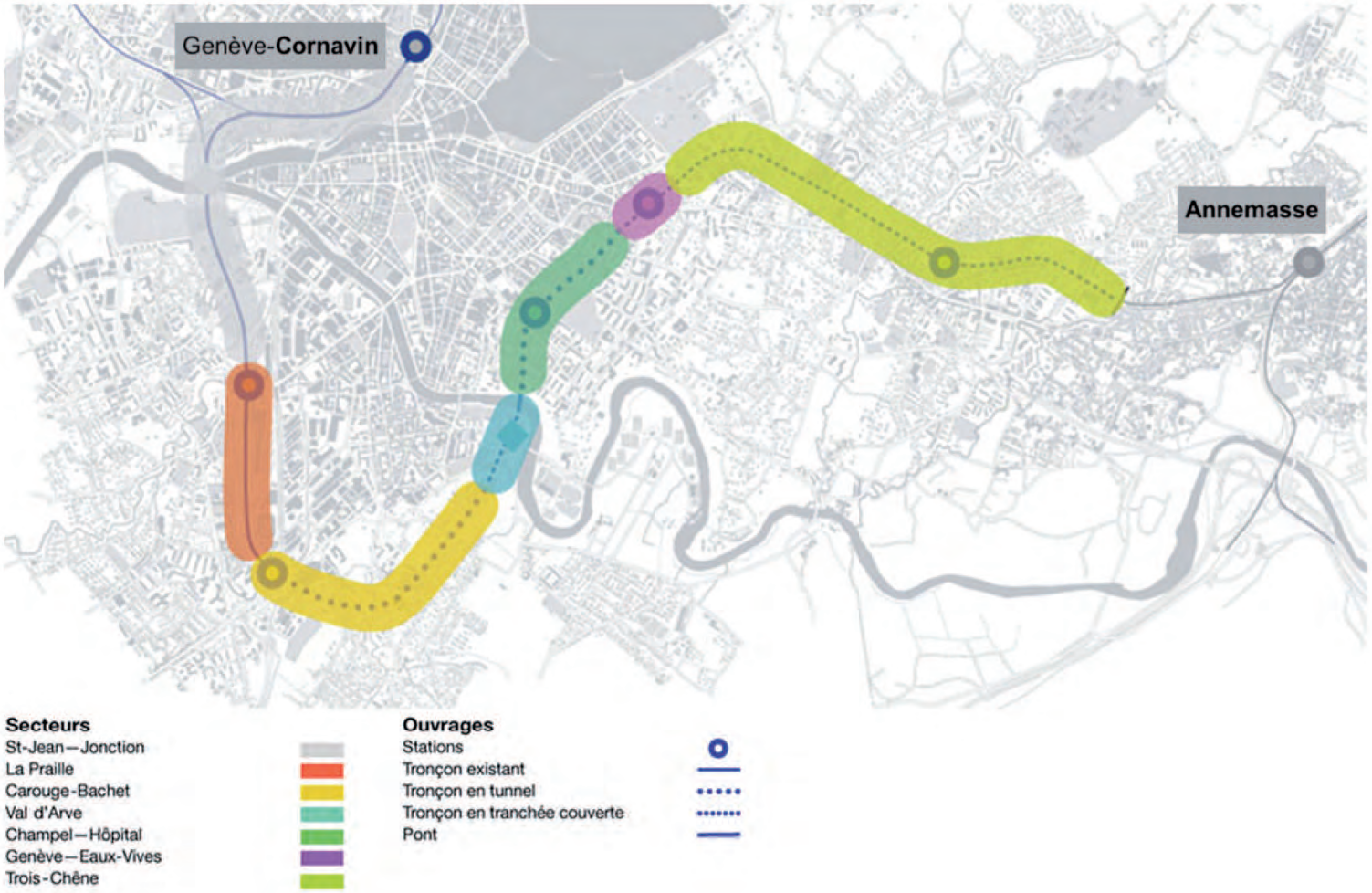
Le pôle *« Etoile Annemasse – Genève »*[1] est un projet en lien direct avec la liaison LÉMAN Express par la création du pôle multimodal à la gare d'Annemasse, qui deviendra ainsi le deuxième pôle d'échanges du territoire franco-valdo-genevois, et la cinquième gare régionale avec près de 4 millions de voyageurs par an.

La nouvelle gare sera le point de connexion à l'ensemble des modes de déplacements de l'agglomération (Trains Grandes Lignes, TER, cars interurbains, transports collectifs urbains taxis, modes actifs...).

Un franchissement souterrain des voies ferrées permettra de connecter Annemasse (parvis Sud du pôle d'échanges) et Ambilly (parvis Nord).

Des aménagements sécurisés et adaptés seront réalisés pour faciliter la correspondance entre les différents modes (parkings, dépose minutes, vélostation, consignes sécurisés, arceaux…).

[1] L'opération *« Etoile Annemasse – Genève »* consiste en la réalisation d'un écoquartier dans les secteurs se trouvant entre la gare d'Annemasse et l'ancien hôpital d'Ambilly.



Le projet CEVA – Source : http://www.ceva.ch/geneve/fr/

La mise en service du pôle d'échange multimodal est prévue en même temps que le RER fin 2019. Les nouvelles gares LÉMAN Express, dont celle d'Annemasse sont conçues pour être les moteurs de nouveaux pôles de développement urbains et économiques dans le cadre du projet d'agglomération transfrontalier du Grand Genève.

Dans le cadre du projet LÉMAN Express, des travaux de modernisation et d'aménagement des infrastructures sont en cours de réalisation. La gare de Chêne-Bourg est fermée et le TER est remplacé par une desserte de Genève au départ d'Annemasse en bus, sur la ligne 61. La fréquence des bus de la ligne 61 est élevée : un bus toutes les 15 mn la semaine et toutes les 30 minutes le week-end.

L'ensemble du projet *« ZAC Etoile Annemasse – Genève »* s'inscrit dans un projet à plus long terme (hôpital réaménagé, horizon de 30 ans). La restructuration de petits îlots à proximité de la gare et l'aménagement d'un pôle d'échanges multimodal (PEM) sont notamment prévus.

8.5.3. Le réseau interurbain LIHSA

Les Lignes Inter interurbain Interurbaines de Haute-Savoie *« LIHSA »* sont gérées par le département qui dispose de 48 lignes régulières et 450 lignes spécifiques dédiées aux scolaires. Cette infrastructure est essentielle dans le fonctionnement de la mobilité scolaire sur le territoire.

L'agglomération d'Annemasse est traversée par 10 lignes régulières qui permettent de relier les principales agglomérations de Haute-Savoie.

La **gare routière interurbaine,** située à proximité de la gare SNCF est la seconde gare routière du Département, après Annecy. Une relocalisation et une réorganisation de la gare routière seront opérées dans le cadre du projet de la *« ZAC Etoile Annemasse – Genève »*.

La restructuration du réseau interurbain en 2007 a permis une augmentation conséquente de l'offre interurbaine. Cependant, le réseau LIHSA reste encore essentiellement tourné les besoins des scolaires. Les déplacements en transports interurbains sont aujourd'hui très limité sur le territoire annemassien (2% des déplacements)[1].

[1] Source : Enquête ménage déplacement, CETE, 2009.

8.5.4. Réseau urbain : TAC et TPG

Le *« réseau TAC »* (*« Transports Annemassiens Collectifs »*) desservant l'ensemble du territoire de l'agglomération est fortement polarisé par la ville-centre, Annemasse.

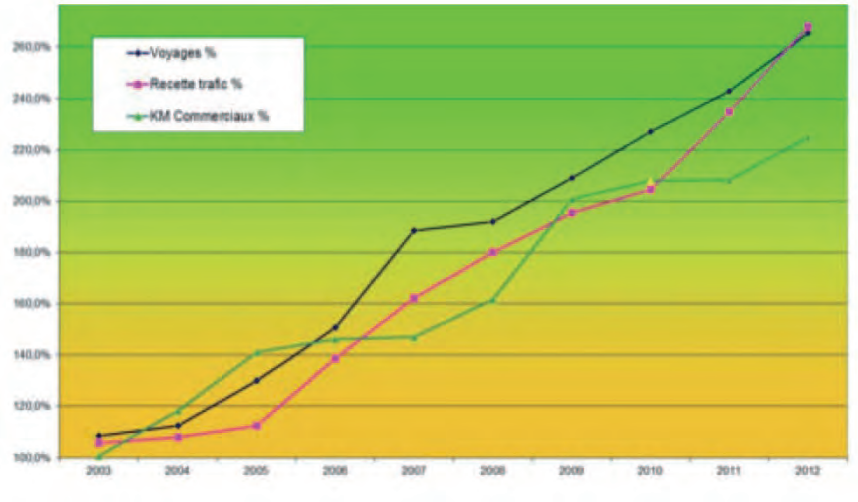
Il est exploité par la société TP2A (filiale de RATP développement) dans le cadre d'une délégation de service public (2007-2014) pour le compte de l'agglomération.

Le réseau dispose d'une bonne desserte pour une agglomération de cette taille. 6 lignes diamétrales desservent tous les quartiers de la ville d'Annemasse et les principaux équipements de la commune. Ces lignes sont fortement fréquentées par les scolaires.

D'importants développements de l'offre ont lieu depuis 2002 (extensions du réseau sur les *« Voirons »*, augmentation de l'offre, prolongement de ligne, etc.) se traduisant par une fréquentation en hausse constante (plus de 40% depuis le début de la DSP entre 2007-2012). Les recettes sont également en hausse de 65% depuis 2007.

Plus de 30 % de la fréquentation du réseau est assurés par les arrêts situés sur le territoire communal.

Une tarification intégrée *« UNIRESO »* avec les périmètres de transports urbains suisses (en périphérie immédiate) a été mise place en 2004 afin d'améliorer les correspondances du réseau TAC avec le réseau du Canton de Genève.



Evolution de l'offre - Source : Rapport annuel 2012 de l'exploitant du réseau TAC

Ce réseau qui s'inscrit dans un bassin de vie transfrontalier regroupant plus de 860 000 habitants est encore insuffisamment connecté avec le réseau TPG (Transports Publics Genevois). Il s'agit d'un réseau équivalent à celui d'une grande métropole française en termes de structuration et d'offre (tramway, trolley bus, bus…). Dans le cadre du Projet d'agglomération franco-valdo-genevois, un projet d'extension de la lignes 12 du tramway est prévu, passant par le centre d'Annemasse, jusqu'à l'entrée du quartier du Perrier.

Une rupture de charge importante existe encore au niveau de la frontière franco-suisse entre le réseau TAC et les TPG malgré une meilleure intégration des deux réseaux ces dernières années.

De plus, les transports urbains actuels manquent de performances aujourd'hui pour concurrencer l'automobile dans les espaces urbains denses. Le réseau annemassien dispose de certains tronçons en site propre.

Malgré les améliorations constantes du réseau, la part modale du réseau urbain reste encore faible dans l'ensemble des déplacements de l'agglomération.

Cependant, les lignes du réseau TAC évoluent encore aujourd'hui pour s'articuler à terme avec les nouveaux projets de transports collectifs (LÉMAN Express, BHNS, Tramway) afin d'assurer des liaisons entre les grands axes de transport et les zones d'habitat.

En 2012, dans l'optique du futur réseau de tram et du BHNS, *« Annemasse Agglo »* a notamment fortement augmenté l'offre sur les lignes 1 et 2 et leur cadencement, ce qui s'est traduit par une hausse de la fréquentation (+20%).

Source : www.reseau-tac.fr

TAC
N° Vert 0800 00 10 63
unireso
Index des lignes
Légende des symboles

8.5.5. De nombreux projets de transports collectifs sur le territoire annemassien

8.5.5.1. Prolongement du tramway de Moellesullaz à Annemasse

Le projet de prolongement de la ligne 12 de tramway du réseau des TPG s'inscrit comme liaison complémentaire en site propre au projet ferroviaire LÉMAN Express et au BHNS Tango. Il améliorera l'intégration des réseaux TAC et TPG par la réalisation d'un axe structurant en transport collectif. Cette nouvelle ligne desservira le territoire annemassien selon un axe Est-Ouest (centres villes de Gaillard, d'Ambilly, d'Annemasse). Elle permettra de relier Annemasse à Genève et de supprimer la rupture de charge à la frontière franco-suisse. Grâce à une fréquence à 9 minutes en heures de pointe et une vitesse de 17 km/h, l'extension du tramway constituera une alternative performante à la voiture individuelle. Au niveau de la Place Deffaugt, un espace de connexion intermodale entre le tramway, le BHNS Tango et d'autres lignes TAC sera aménagé.

Le tramway reliera le centre-ville d'Annemasse au quartier du *« Perrier »* avec des arrêts au niveau des principaux pôles du territoire annemassien : parc *« Montessuit »*, hyper-centre, rond-point de l'Etoile, avenue de Verdun (terminus).

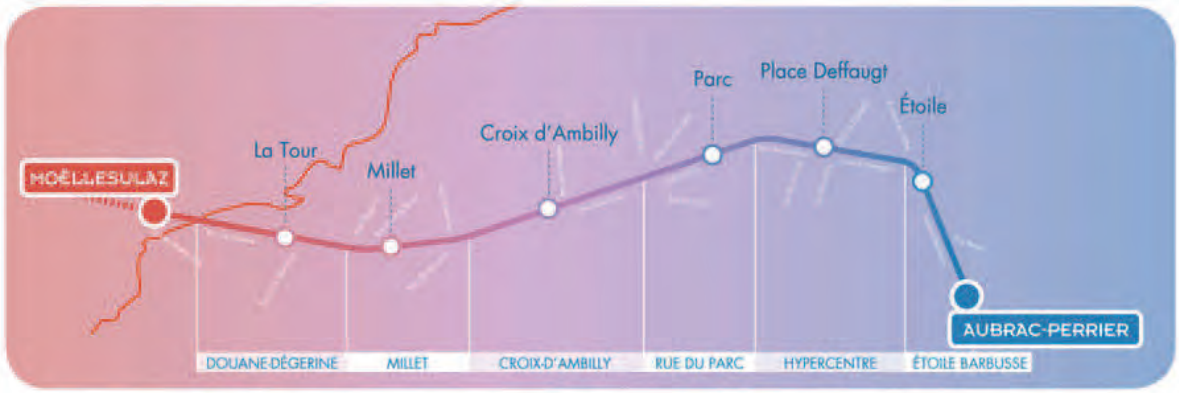
En terme de renouvellement urbain, le tramway va changer l'image de la ville par la requalification des espaces publics traversés. De nombreuses places de stationnement sur le domaine public vont être supprimées pour permettre la réalisation du projet. Des efforts devront être faits pour améliorer la qualité des abords le long de ces nouveaux axes. Des potentiels de densification sont identifiés aux abords de la ligne tramway.

Le projet permettra également de favoriser un meilleur partage de la voirie au profit des modes actifs avec notamment l'aménagement d'itinéraires piétons le long des axes.

En matière d'intermodalité, un parc relais sera réalisé au niveau du terminus avenue Lucie Aubrac pour faciliter le rabattement des automobilistes vers le tramway.

La mise en service est prévue à l'horizon 2020. La réalisation se fera en deux phases :

- La 1ère phase de Moëllesullaz jusqu'au parc, avec une livraison prévue en 2019.
- La 2nde phase jusqu'à Aubrac en 2020.



8.5.5.2. Le BHNS Tango

La ligne de Bus à Haut Niveau de Service *« Tango »* entre Annemasse et Ville-la-Grand est une **ligne de bus avec des voies réservées** et des **priorités systématiques aux carrefours** par rapport à la circulation automobile**.**

Cette nouvelle ligne de transports collectifs dessert les principales centralités de l'agglomération selon un axe Nord-Sud : le technosite *« Altéa »* à Juvigny, la ZAE du Mont-Blanc/Montréal, le centre-ville de Ville-la-Grand, la gare d'Annemasse, le projet *« Chablais Parc »*, le secteur *« Libération »,* le quartier du *« Perrier »* et le Lycée Jean Monnet.

Le BHNS bénéficiera à terme d'une fréquence élevée de 9 min en heures de pointe et d'une vitesse commerciale de près de 20 km/h, constituant ainsi une alternative efficace à la voiture individuelle. Les connexions avec les autres lignes de transports collectifs se feront place Deffaugt pour le tramway et en gare d'Annemasse pour les correspondances avec les réseaux ferroviaires et interurbaines.

Un meilleur partage de la voirie au profit des modes alternatifs à la voiture sera favorisé par l'aménagement de voies réservés aux bus, de bandes cyclables, l'aménagements de trottoirs et quais accessibles aux PMR. Pour le rabattement des usagers de l'automobile, la ligne de BHNS sera connectée au parc-relais Jean Monnet.

La mise en circulation du BHNS doit se faire progressivement afin de s'articuler avec les travaux du tramway, de LÉMAN Express et du pôle d'échange mutlimodal. Le BHNS Tango a été mis en service partiellement en octobre 2014 avec l'installation de la plupart des aménagements bus (sites propres et priorités bus, à l'exception des aménagements en interface avec les autres projets de transport. Son installation définitive se fera conjointement à l'arrivée du tramway.

De faibles potentiels de densification sont identifiés autour du BHNS par rapport aux abords desservis par le tramway. En effet, la ligne BHNS est moins étendue et traverse des secteurs déjà fortement urbanisés.

Il est important de noter que ce projet ne constitue pas un BHNS au sens du CERTU, dans la mesure où il est à moins de 70-80% en site propre. L'objectif de cette nouvelle ligne est cependant de moderniser le système de transport collectif urbain de l'agglomération.

8.6. Une place grandissante des modes actifs[1]

La ville d'Annemasse est en retard dans le développement des modes actifs. A Annemasse, il est pourtant très facile de se déplacer à pied ou à vélo grâce à relief peu marqué et des distances courtes. Ainsi, une importante marge de progression des modes actifs existe dans la commune.

8.6.1. Un maillage cyclable en cours de réalisation

La commune d'Annemasse depuis quelques années cherche à rattraper son retard en matière d'aménagements cyclables. 19 km d'itinéraires cyclables ont déjà été réalisés sur le territoire. Des types d'aménagements très divers ont été réalisés : pistes, bandes, espaces partagés avec les bus, contre sens cyclables…

Cependant, le réseau présente encore de nombreuses discontinuités et manque de structuration et de lisibilité.

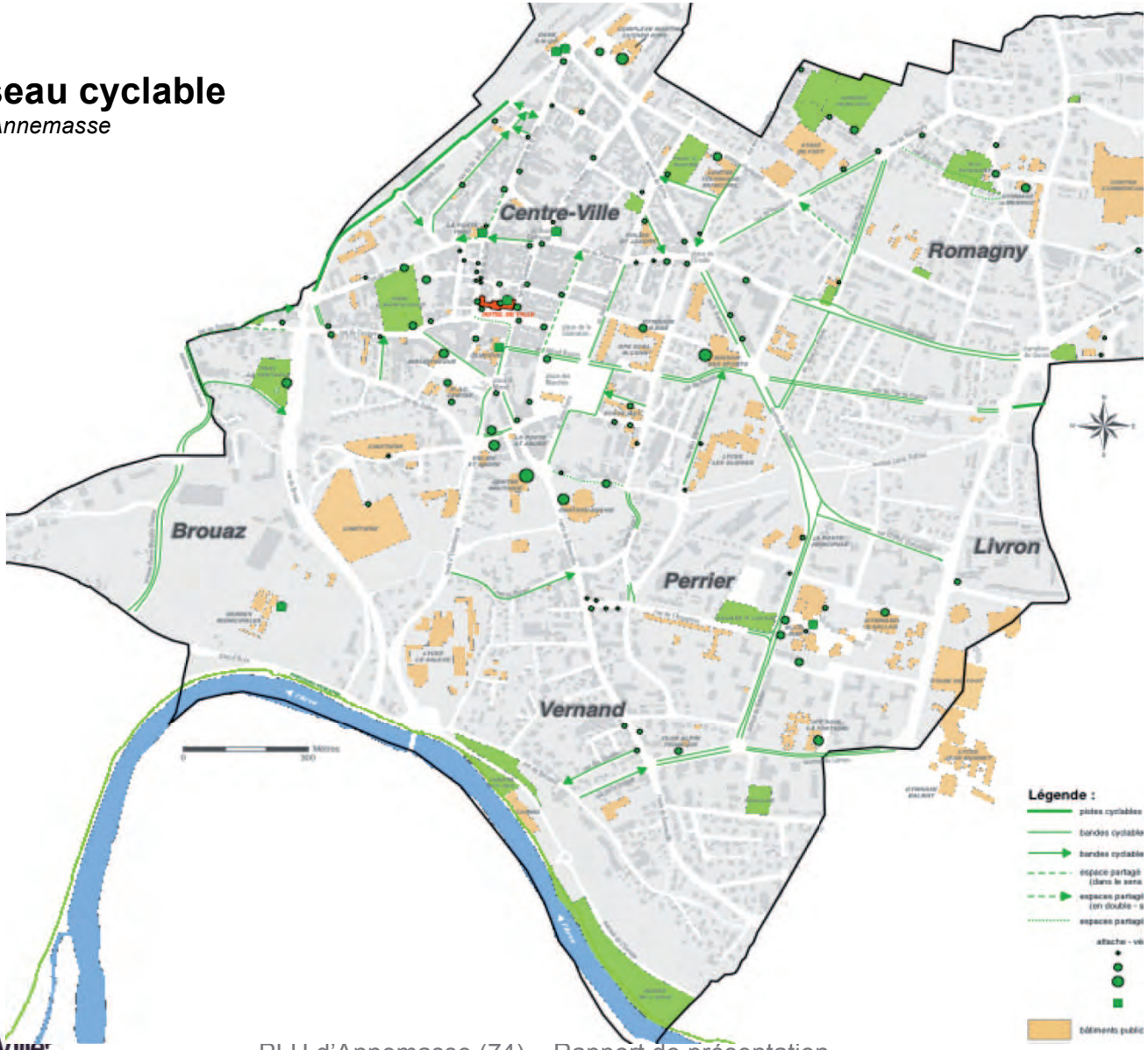
Certains secteurs au Sud-Ouest (le *« Brouaz »*, bord de l'Arve) et au Nord-Est (*« Bois de Rosses »*) ont été délaissés. Peu d'aménagements en faveur des vélos ont été conçus dans ces extrémités. Des liaisons au sein des quartiers et entre les quartiers restent également à développer pour compléter le maillage cyclable existant.

De nombreux signes en faveur du développement de l'usage du vélo ont été observés au cours des années passées, mais des efforts restent encore à faire. L'usage du vélo est une réponse pertinente à Annemasse qui semble être une ville tout à fait à l'échelle du vélo, grâce à la densité et la compacité du territoire. Le vélo est déjà bien utilisé pour des motifs de loisirs sur le territoire. La Ville souhaite donc désormais développer l'usage utilitaire du vélo, dans le cadre des déplacements quotidiens.

[1] Les modes actifs (autrefois modes doux) sont constitués des modes de déplacement dans la rue ou sur route sans apport d'énergie autre qu'humaine comme la marche, le vélo, la trottinette, les rollers...

Le réseau cyclable

Source : Annemasse



8.6.2. Une politique vélo en cours de structuration à l'échelle de l'agglomération

Un **schéma cyclable élaboré** par la communauté d'agglomération vient d'être adopté fin 2013. Il a pour but le développement d'un maillage cyclable sur Annemasse. L'aménagement des infrastructures cyclables restera de compétence communale.

Le territoire est également concerné par **deux projets de Véloroutes Voies vertes** qui passeront au sein du futur pôle d'échange multimodal d'Annemasse :

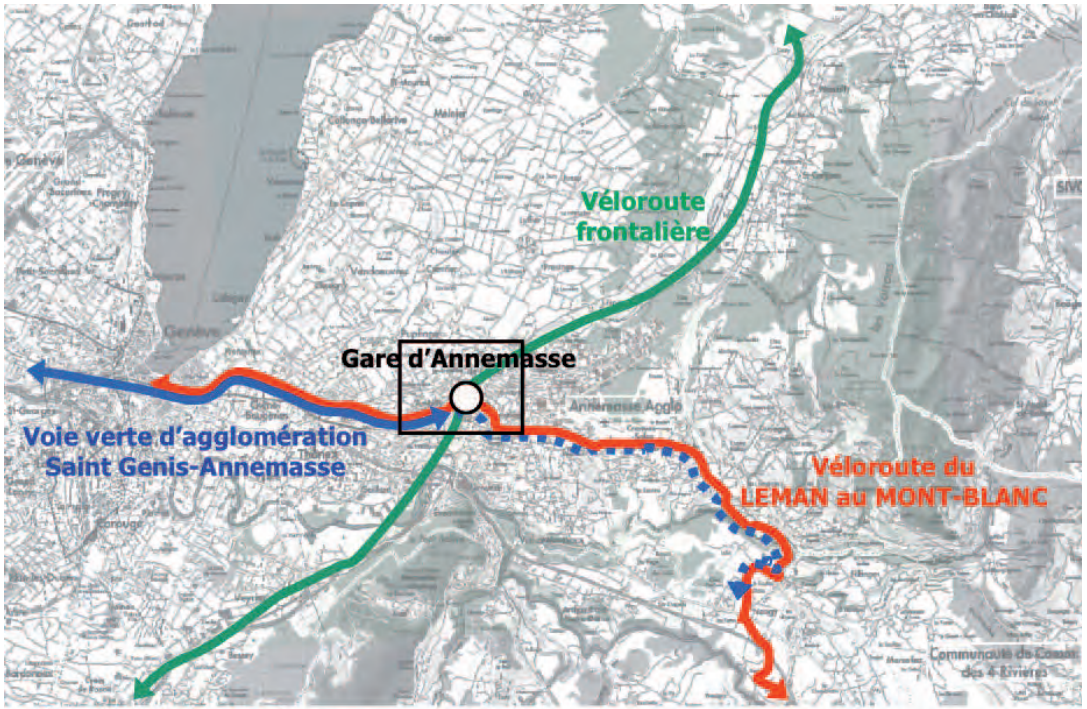
- Véloroute du Léman au Mont-Blanc.
- Voie verte Saint-Genis – Annemasse *« Via Rhona »*.

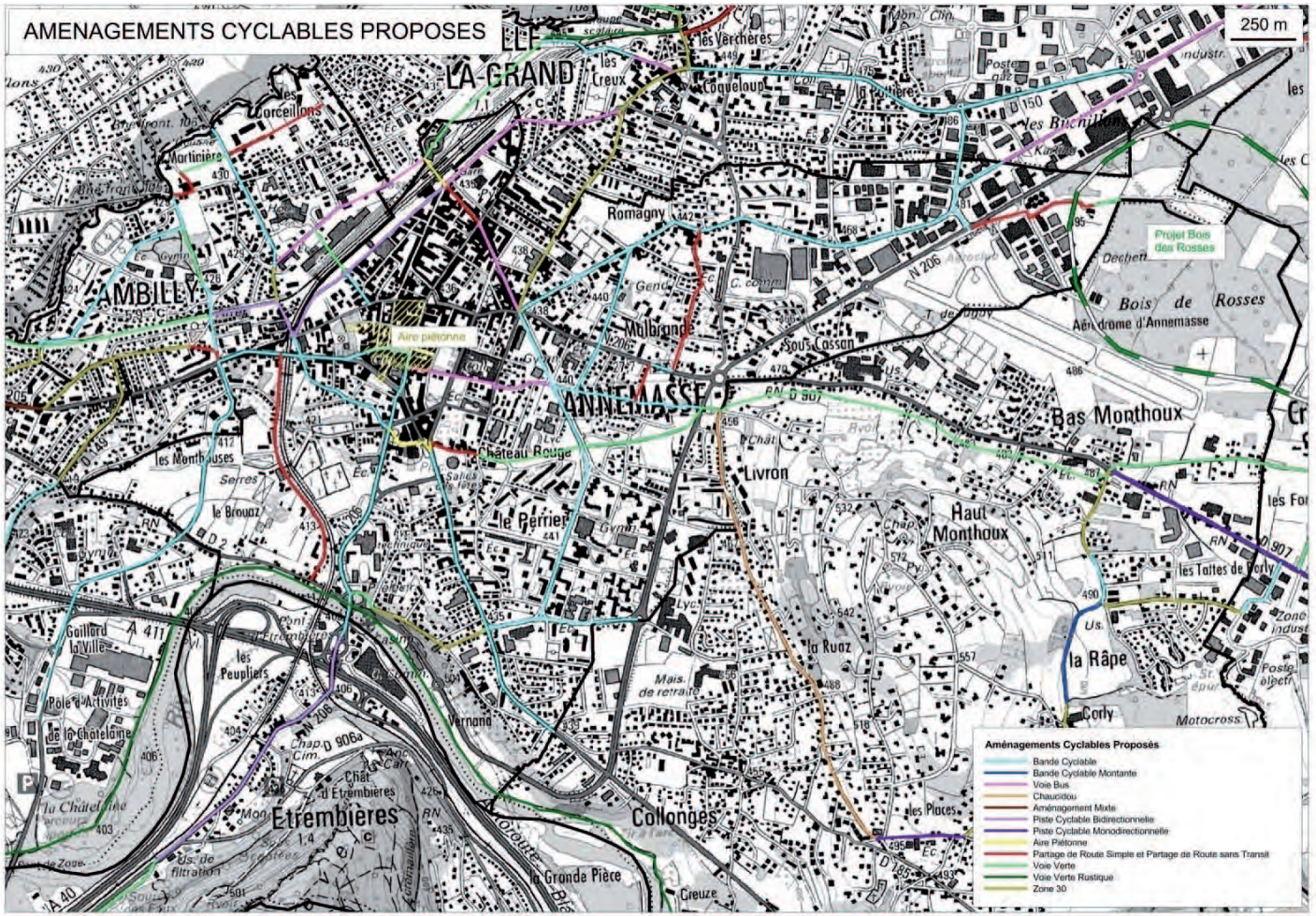
L'agglomération travaille avec le canton de Genève pour sur le développement des itinéraires cyclables à l'échelle transfrontalière.

Une réflexion est également en cours pour l'extension du futur système de vélos en libre service genevois à Annemasse, mais le projet n'est pas arrêté aujourd'hui.

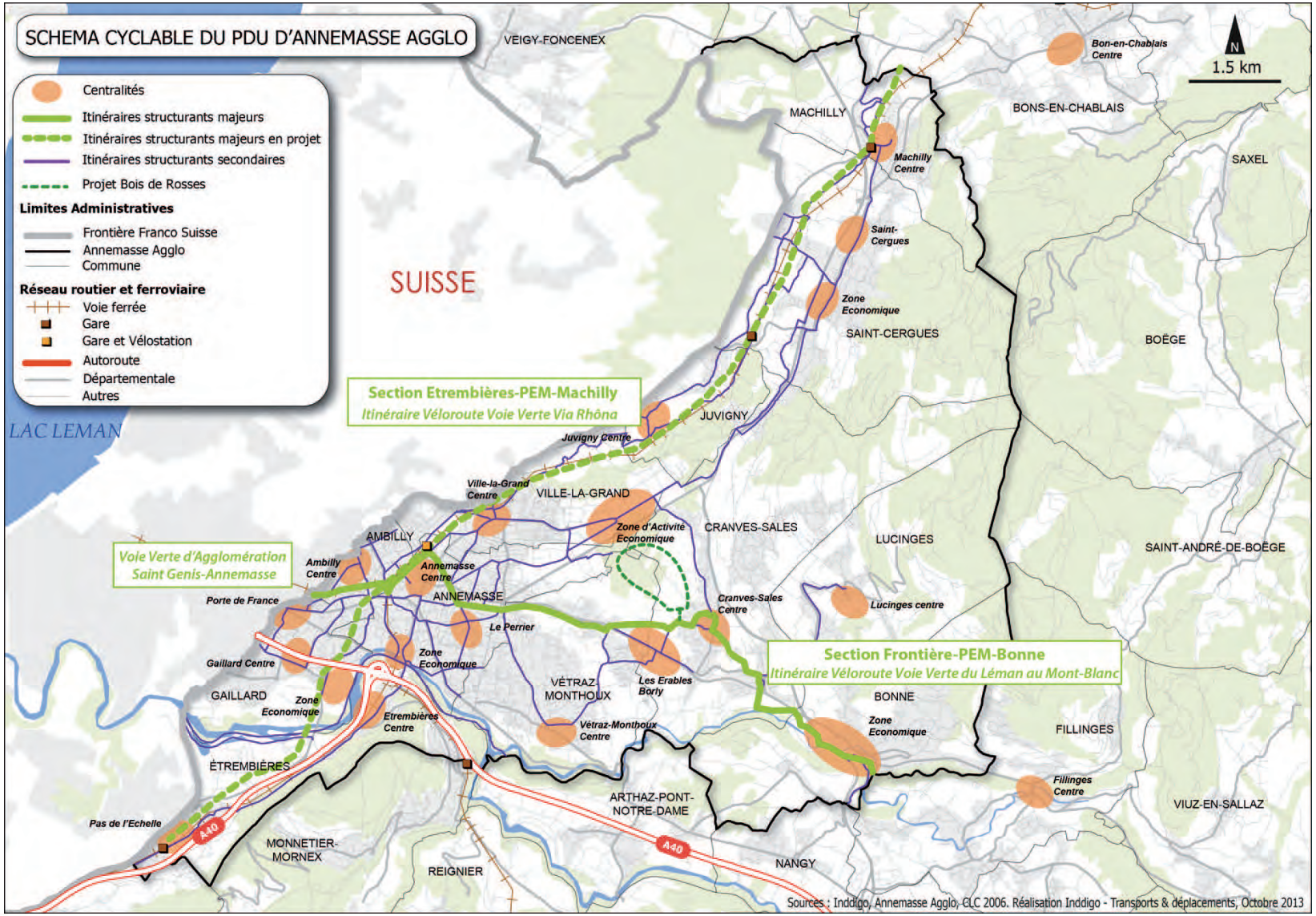
La commune est également concernée par des boucles cyclotouristiques balisées :

- Parcours n°20 : circuit du Salève ;
- Parcours n°22 : Plateau des Bornes Nord ;
- Parcours n°23 : Annemasse/Thonon ;
- Parcours n°24 : Circuit de la Pierre aux Fées ;
- Parcours n°26 : Balcons d'Annemasse ;
- Parcours n°27 : Tour des Voirons ;
- Parcours n°28 : Circuit de la Vallée Verte ;
- Parcours n°49 : Thonon/Annemasse.





Aménagements cyclables proposés sur la commune d'Annemasse - Source : Annemasse, 2013

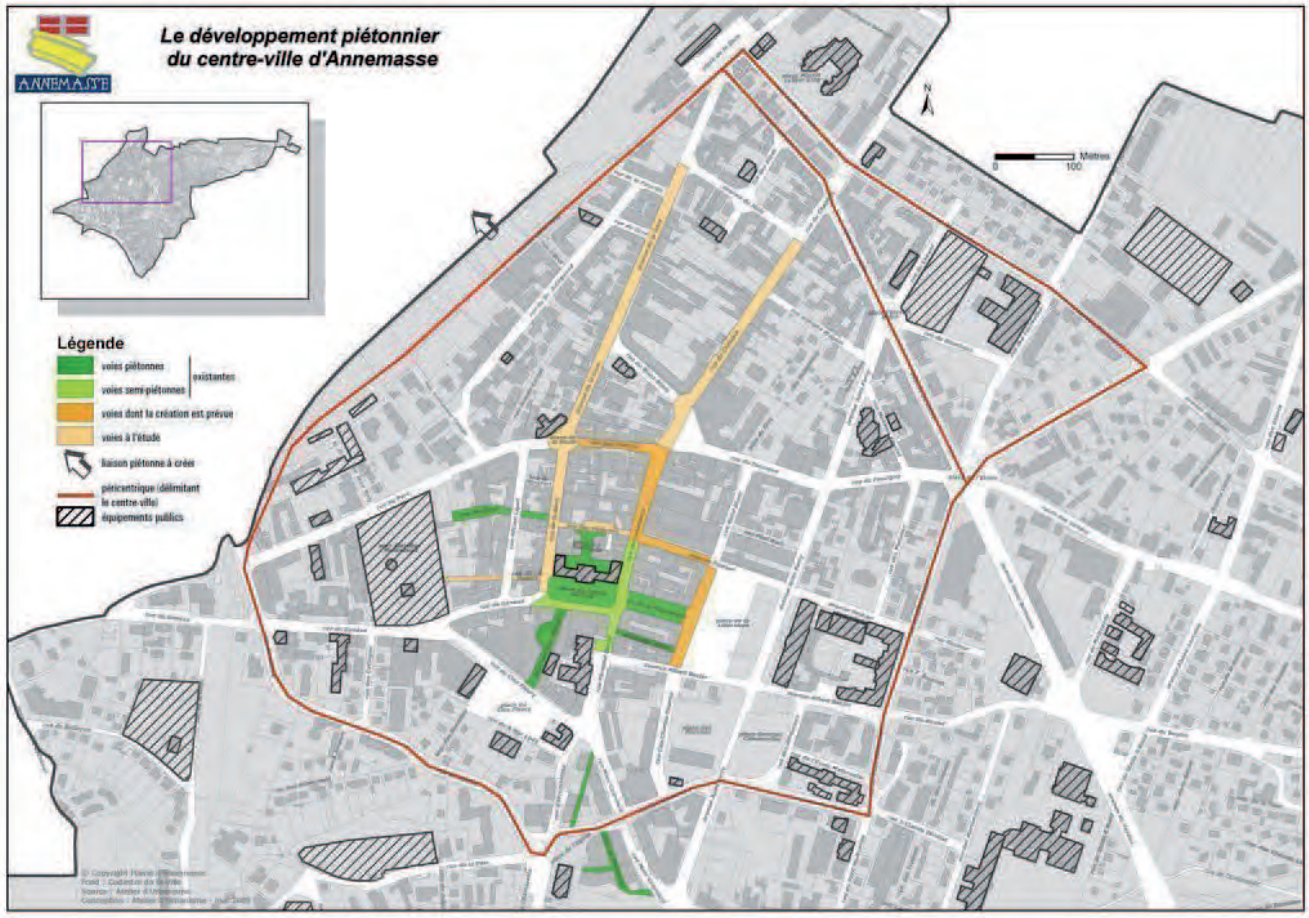

SCHEMA CYCLABLE DU PDU D'ANNEMASSE AGGLO
Centralités
Itinéraires structurants majeurs
Itinéraires structurants majeurs en projet
Itinéraires structurants secondaires
Projet Bois de Rosses
Limites Administratives
Frontière Franco Suisse
Annemasse Agglo
Commune
Réseau routier et ferroviaire
Voie ferrée
Gare
Gare et Vélostation
Autoroute
Départementale
Autres
N
1.5 km
SUISSE
LAC LEMAN
VEIGY-FONCENEX
Bon-en-Chablais Centre
BONS-EN-CHABLAIS
MACHILLY
Machilly Centre
SAXEL
Saint-Cergues
Zone Economique
SAINT-CERGUES
BOËGE
Section Etrembières-PEM-Machilly
Itinéraire Véloroute Voie Verte Via Rhôna
JUVIGNY
Juvigny Centre
Ville-la-Grand Centre
VILLE-LA-GRAND
Zone d'Activité Economique
CRANVES-SALES
LUCINGES
SAINT-ANDRÉ-DE-BOËGE
AMBILLY
Voie Verte d'Agglomération Saint Genis-Annemasse
Ambilly Centre
Annemasse Centre
ANNEMASSE
Porte de France
Cranves-Sales Centre
Lucinges centre
Le Perrier
Zone Economique
Gaillard Centre
GAILLARD
Zone Economique
Section Frontière-PEM-Bonne
Itinéraire Véloroute Voie Verte du Léman au Mont-Blanc
VÉTRAZ-MONTHOUX
Les Erables Borly
BONNE
Etrembières Centre
Vétraz-Monthoux Centre
Zone Economique
FILLINGES
ÉTREMBIÈRES
Fillinges Centre
ARTHAZ-PONT-NOTRE-DAME
VIUZ-EN-SALLAZ
Pas de l'Echelle
A40
MONNETIER-MORNEX
REIGNIER
NANGY
Sources : Inddigo, Annemasse Agglo, CLC 2006. Réalisation Inddigo - Transports & déplacements, Octobre 2013

8.6.3. Un centre-ville en cours de piétonisation

La ville d'Annemasse est aujourd'hui en cours de piétonisation de son centre-ville. La ville souhaite en effet accorder un espace plus important aux piétons au détriment de l'automobile. Des rues du centre-ville sont déjà semi-piétonnes ou aménagées en aire de rencontre.

Ce projet a pour objectif d'améliorer la qualité des espaces publics et de dynamiser l'activité commerciale (en lien avec la démarche FISAC).

Cette démarche est menée en parallèle avec les **projets de transports collectifs** tels que le BHNS Tango (réalisé) et le futur Tramway (dont les travaux ont commencé) **et des autres projets urbains en cours de réalisation** (*« Chablais Parc »*, aménagement de la place de la Libération).



8.6.4. Un projet de développement de l'offre de stationnements vélos tous types

Le PDU préconise le développement du stationnement dans les principaux générateurs de déplacements (établissements scolaires, hôpitaux, équipements sportifs, zones d'activités…) et autour des arrêts de transports collectifs. Plus de 360 attaches-vélos ont déjà été posées par la Ville dans l'ensemble de la commune, mais leur nombre est encore insuffisant. Au sein du futur pôle d'échanges d'Annemasse, une vélostation doit être réalisée pour favoriser l'intermodalité entre les modes. Cette station offrira un service de location de vélos, des stationnements sécurisés avec des consignes collectives.

Le PDU définit des normes planchers **pour l'offre de stationnement de cycles dans les constructions nouvelles :**

- Logement collectif :
  - secteur A : 1,5 places par logement
  - secteurs B, C, D et E : 1 place par logement
- Bureau :
  - secteur A : 2 places pour 100m^2 de surface de plancher
  - secteurs B, C, D et E : 1 place pour 100m^2 de surface de plancher
- Commerce :
  - secteur A : 2 places pour 100m^2 de surface de vente
  - secteurs B, C, D et E : 1 place pour 100m^2 de surface de vente

Consigne collective de la région Rhône-Alpes existante à la gare d'Annemasse
Source : erea-conseil

8.7. Nouvelle place et nouvelles formes de stationnement

8.7.1. Une ville encore fortement dédiée à la voiture…

La ville d'Annemasse dispose d'une **offre de stationnement largement supérieure aux villes de même taille avec près de 4 500 places de stationnement.**
Dans le cadre de la mise en œuvre des projets de transports collectifs, l'offre apparaît surdimensionnée sur le territoire communal.

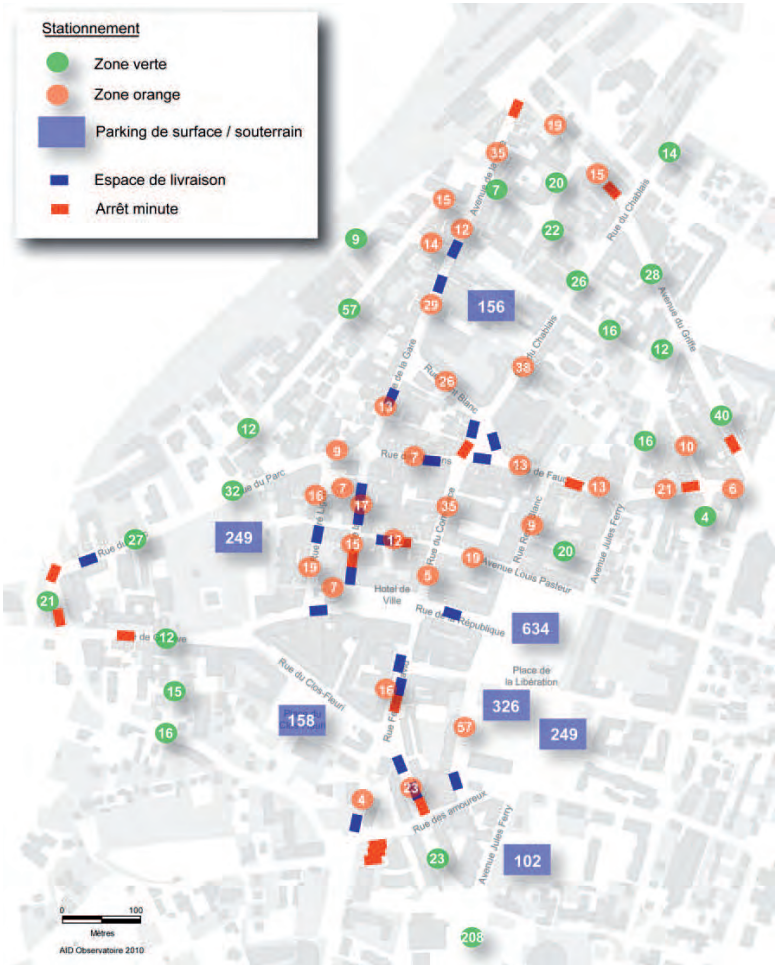
8.7.2. … mais en forte mutation avec la réalisation des axes de transports en sites propre

Face à l'arrivée de nouveaux axes de transports collectifs**, il y aura une refonte importante du plan de circulation** des voitures en ville. L'offre de stationnement public autour des axes de tramway et de BHNS diminuera progressivement.

Le cœur de ville aujourd'hui en cours de piétonisation sera à terme **dédié aux circulations apaisées** offrant ainsi une plus grande place aux piétons.

Un projet de restructuration et de développement de l'offre de stationnement en périphérie du centre-ville **est également prévu.**

Avec le développement des nouvelles lignes, des risques de tension existent en matière de stationnement dans certains quartiers résidentiels sur l'axe et aux terminus des TCSP, notamment dans le secteur du *« Perrier »* où il manque actuellement entre 40 et 50 places. Une vraie politique de stationnement devra être mise en place dans ce quartier.



8.7.3. Une gestion déléguée du stationnement dans le centre-ville d'Annemasse encadrant les évolutions de la politique de stationnement

La ville d'Annemasse a développé une politique de stationnement dans le centre-ville. Cette offre réglementée vise à **favoriser la rotation** sur les places de stationnement et à **libérer de l'espace sur la voirie.**

Plusieurs zones de **stationnement payant,** de courte et moyenne durées, ont été mises en place sur la voirie ou dans des parcs :

- **Des zones oranges** localisées dans l'hypercentre, **limitées à 2h.**
- **Des zones vertes** en périphérie de la zone orange, **limitées à 1 journée.**

Des abonnements résidentiels ont été mis en œuvre pour répondre aux besoins des habitants et artisans du centre-ville.

Des parcs de stationnement en ouvrage ont été réalisés ou sont en projet actuellement :

- 2008 : *« Montessuit »* 239 places.
- 2009 : *« Libération »* 634 places.
- 2013 : *« Chablais Parc »* : 320 places.
- A venir : dans le cadre du Pôle d'Echanges Multimodal (PEM), 100 places de stationnement au Nord et 350 au Sud (projet).

Offre de stationnement public et réglementation sur le centre-ville – Source : Ville d'Annemasse, 2015

8.7.4. Une politique de Parc-Relais (P+R) en complément de la mise en place d'une offre de transports collectifs performante

Afin de favoriser le rabattement des automobilistes vers les transports collectifs, **deux projets de P+R** sont prévus sur le territoire d'Annemasse au terminus des lignes de TCSP :

- A court terme, en lien avec le BHNS : **P+R Jean Monnet** (250 places).
- A long terme, en lien avec le tramway **: P+R Lucie Aubrac** (100 places).

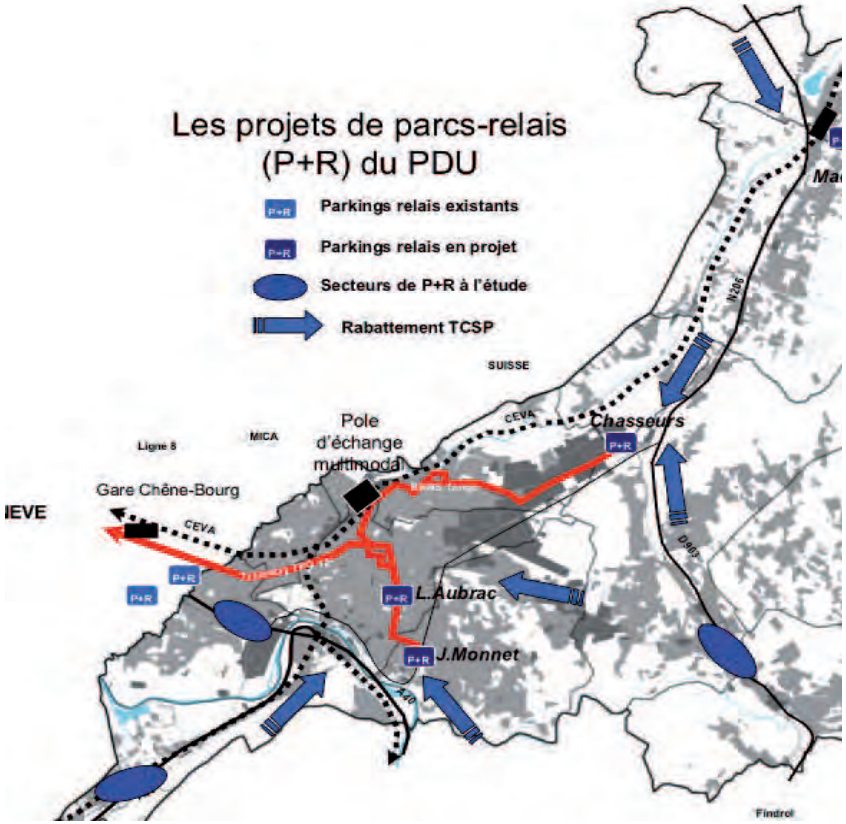
La réalisation de ces infrastructures vise à capter les pendulaires motorisés en amont au niveau des entrées d'agglomération et de ville et à limiter le stationnement ventouse de longue durée dans les parties urbaines et autour des axes TCSP.

Ces parcs-relais viendront compléter l'offre de Parkings relais existants aux environs de Genève.

Dans le reste de l'agglomération, d'autres P+R sont également en projet :

- Chasseurs (250 places à terme) aux terminus du BHNS.
- Machilly, halte ferroviaire LÉMAN Express (80 places).

Des secteurs de P+R sont à l'étude au niveau des principaux axes routiers.



Sources : Annemasse Agglo, Plan de Déplacements Urbains (PDU)

8.7.5. Stationnement et Plan de Déplacements Urbains (PDU)

L'un des objectifs du PDU est de **limiter la production de stationnement privatif** pour faire du **report modal** et **mieux coordonner l'urbanisation et les transports.** Des normes plafond ont donc été mise en place dans les secteurs à enjeux que sont les abords du tramway, du BHNS et de la gare.

Ces normes plafonds devront être reprises dans l'article 12 du règlement du PLU.

- **Secteur A : gare d'Annemasse + tramway et/ou BHNS :**
  - Logement : 0,8 à 1,2 place maximum / logement
  - Bureau : 1 place pour 80 à 100 m^2 de surface de plancher
  - Commerces :
    - Moins de 300m^2 de surface de vente : 5 places maximum
    - De 300 à 1 000m^2 de surface de vente : 1 place pour 70m^2 de surface de vente
    - Plus de 1 000m^2 de surface de vente : 1 place pour 50m^2 de surface de vente
- **Secteur B : Tram ou BHNS :**
  - Logement : 1 à 1,5 place maximum / logement
  - Bureau : 1 place pour 60 à 80 m^2 de surface de plancher
  - Commerces :
    - Moins de 300m^2 de surface de vente : 5 places maximum
    - De 300 à 1 000m^2 de surface de vente : 1 place pour 40m^2 de surface de vente
    - Plus de 1 000m^2 de surface de vente : 1 place pour 40m^2 de surface de vente

Toutefois, la loi du 20 décembre 2014 « relative à la simplification de la vie des entreprises » faisant suite à une ordonnance en 2013 impose des dispositions différentes. Ainsi, les articles L. 151-34 à L. 151-36 du Code de l'Urbanisme disposent que, dans un périmètre de 500 m autour des gares et stations de transport en commun en site propre dont la qualité de la desserte le justifie, **le PLU ne peut imposer plus d'une place de**

stationnement pour tous les logements (L. 151-36) et 0,5 place pour les logements locatifs sociaux, les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et les résidences universitaires (L. 151-35).

8.8. L'activité marchandises : un nouveau défi du fonctionnement urbain

8.8.1. Une concentration de l'activité livraison de marchandises sur Annemasse

La ville d'Annemasse concentre 40 % des flux de marchandises de la communauté d'agglomération avec plus de 2 500 mouvements par semaine. 21% de cette activité est localisée sur le centre-ville et 10% sur le reste du territoire annemassien. Elle concerne surtout les petits commerces, le commerce de gros et l'artisanat implantés sur le territoire d'Annemasse.

Un manque d'espaces d'accueil pour les livraisons est constaté au sein du territoire communal, entrainant le développement de pratiques illicites et gênantes. Environ 1/3 des véhicules de livraisons dans l'agglomération stationnent sur des emplacements non autorisés. Dans le centre-ville d'Annemasse, plus de 76 % des arrêts sont réalisés de manière illicite, les quelques aires de livraisons existantes étant occupées par des véhicules particuliers (environ une vingtaine).

Aujourd'hui, la réglementation manque de cohérence même à l'échelle communale. En effet, les arrêtés sont pris de manière ponctuelle à l'échelle d'une rue, ce qui rend difficile le contrôle et le respect de la réglementation. Il n'existe pas aujourd'hui de stratégie globale de l'activité marchandises sur le territoire communal ou intercommunal.

8.8.2. Une volonté du PDU de structurer l'activité livraisons sur le territoire de la communauté d'agglomération

Le PDU prévoit l'aménagement d'un nombre plus important d'aires de livraisons dans l'agglomération pour répondre aux besoins actuels en matière de *« dernier kilomètre »*, notamment à proximité des espaces générateurs et à forte densité économique.

Le PDU poursuit également l'objectif de développer des espaces sur emprise privée et intégrer la logistique en ville.

Des études complémentaires doivent être lancées par la communauté d'agglomération afin d'étudier les espaces potentiels à réserver sur emprise privée pour garantir l'intégration d'espaces logistiques aux abords des centres urbains et des sites multimodaux, notamment pour améliorer la desserte du centre-ville. Des espaces de livraisons pourront être intégrés dans les articles 12 des PLU pour réserver et matérialiser ces aires sur l'espace public.

Le PDU prévoit également la réalisation d'une étude de faisabilité d'une plate-forme logistique urbaine de niveau 2 à la gare d'Annemasse pour desservir le centre-ville.

8.9. Transports et déplacements : les défis du PLU

Les constats faits pour chacune des thématiques du diagnostic et de l'état initial de l'environnement du PLU ont conduit les élus de la Ville d'Annemasse à formaliser des enjeux ou défis à relever dans le cadre de leur nouveau document d'urbanisme. Ces défis, exprimés ci-dessous pour la thématique « Transports et déplacements », trouveront ensuite une traduction dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), puis dans le zonage et le règlement du PLU.

- **Accompagner l'arrivée des nouvelles infrastructures de transport en commun**
- **Tirer parti de l'arrivée des nouvelles infrastructures de transport en commun pour poursuivre la requalification de l'espace public et promouvoir une architecture plus qualitative**
- **Densifier la ville le long des axes desservis par les nouvelles infrastructures de transport en commun structurantes**
- **Repenser la place de la voiture**
- **Ajuster le nombre de place de stationnement au sein des opérations de construction neuve dans les secteurs bien desservis par les transports en commun**
- **Dynamiser la place des modes actifs, en facilitant les déplacements à pied notamment**

9. Analyse de la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales

Conformément à l'article L. 151-4 du Code de l'Urbanisme, l'étude de la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis permet de définir les zones à ouvrir l'urbanisation pour satisfaire les besoins en développement de la commune. Le potentiel de densification et de mutation se compose :

- des *« dents creuses »* : des parcelles non bâties situées à l'intérieur de l'enveloppe urbaine ;
- des espaces et zones à reconvertir : des ensembles de parcelles bâties et non bâties amenées à changer de destination (friches industrielles, zones commerciales, artisanales, logistiques, etc.) ;
- des quartiers d'habitat individuel et collectif : des ensembles de parcelles bâties qui n'ont pas vocation à être reconvertis mais qui peuvent, dans une certaine mesure, faire l'objet de politiques de densification.

A Annemasse, l'accent sera mis sur l'analyse du potentiel de mutation et de densification. L'essentiel du territoire étant déjà urbanisé, le potentiel en extension urbaine est, de ce fait, très limité.

Les résultats de cette étude sont présentés en deux parties distinctes :

1) Une première approche du potentiel de densification et de mutation des espaces bâtis par la construction dans les dents creuses et la reconversion de zones. Ces potentiels fonciers et les modalités opérationnelles de leur densification/mutation sont relativement connus : les surfaces concernées peuvent être identifiées et chiffrées et leur potentiel de construction peut-être évalué en multipliant ces surfaces par des seuils de densité à atteindre.

2) Un approfondissement du potentiel de densification des tissus urbains d'habitat existants. Les quartiers résidentiels déjà bâtis de la ville d'Annemasse forment un gisement foncier très important en surface. Cependant, leur capacité d'accueil de nouvelles constructions ne peut pas s'obtenir par la simple multiplication des surfaces théoriquement disponibles par une densité cible. En effet, la densification de ces quartiers s'effectuera principalement selon une maîtrise d'ouvrage qui sera assumée par les propriétaires actuels eux-mêmes, dont les projets pourront appuyer la politique définie par la ville.

L'inconnue réside dans la vitesse avec laquelle ces deux sortes de gisements fonciers pourront être mobilisés par la ville. Dans le cas des dents creuses et des espaces à reconvertir, l'initiative sera principalement du côté de la ville et de ses partenaires. Dans la mesure où la ville aura une certaine maîtrise du calendrier de ces processus de mutation/densification, ces gisements fonciers pourront être comptés comme espaces

d'intensification urbaine qui devront être mobilisés avant de recourir aux terrains situés en extension urbaine. Dans le cas des quartiers d'habitat et de leur potentiel de densification, l'approche doit être plus prudente : l'initiative relevant des propriétaires, qui ne pourront qu'être incités et accompagnés par la ville, ces potentiels fonciers ne sauraient être considérés autrement que comme des indications sur des processus de densification possibles.

9.1 Première approche du potentiel de densification et de mutation des espaces bâtis par la construction dans les dents creuses et les espaces à reconvertir

9.1.1. Quantification des potentiels de densification/mutation

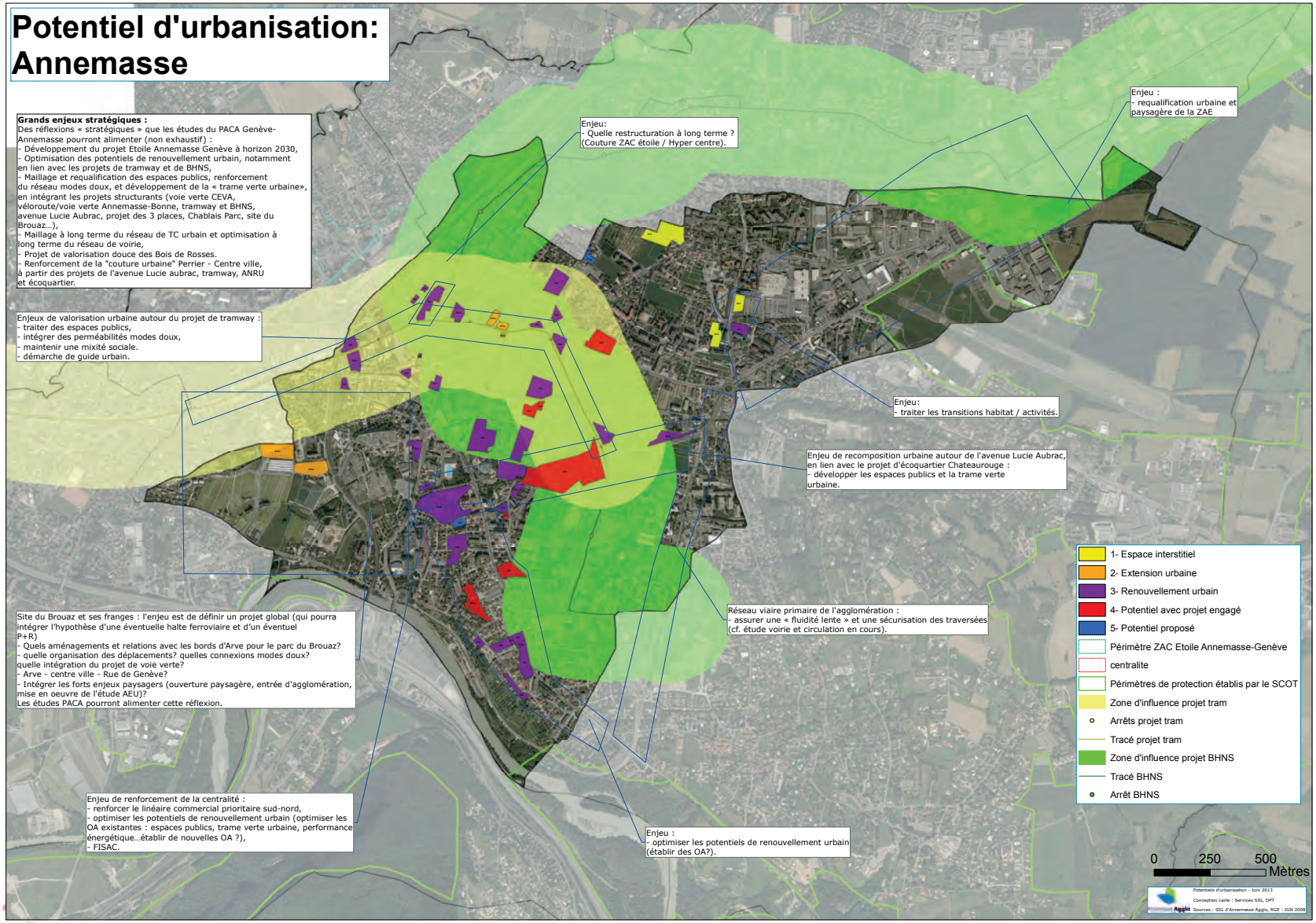
Les zones à reconvertir sont par définition susceptibles de muter : ce sont des espaces qu'il faudra déconstruire, parfois dépolluer, requalifier puis reconstruire.

La densification peut aussi se faire sur des parcelles non-bâties, lorsque des dents creuses subsistent au sein de l'enveloppe urbaine et que leurs propriétaires sont prêts à vendre leur terrain à un prix rendant viables les opérations de promotions immobilières dans les gabarits prévus par le PLU.

Outre le fait qu'ils impliquent des modèles économiques complexes, ces gisements fonciers devraient se raréfier à moyen terme : les dents creuses sont de moins en moins nombreuses, et certaines seront gardées non bâties pour créer des espaces de respiration au sein de la ville. C'est pourquoi il semble pertinent d'y conduire des projets de forte densité, et ce d'autant plus si la parcelle en question est bien desservie par les transports en commun et située à proximité des commerces et services. La carte synthétique du potentiel d'urbanisation à Annemasse, tirée du Schéma de Cohérence Territoriale de la région d'Annemasse, montre les potentiels situés à l'intérieur des zones de bonne desserte en transports en commun (bus à haut niveau de service et projet de tramway en cours de réalisation). La densification pourra ainsi être favorisée le long des principaux axes de transport.

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la région d'Annemasse recense près de 351 000 m^2 de surfaces urbanisables (espaces interstitiels, extension urbaine, renouvellement urbain, projets engagés…) qui permettraient de construire plus de 7 200 logements. Le PLU permettrait d'atteindre une densité moyenne de 207 logements à l'hectare si tous ces espaces potentiels étaient urbanisés en suivant le règlement actuel.

Potentiel d'urbanisation: Annemasse



9.1.2. Qualification des potentiels de densification/mutation

Le PLU en cours détermine, dans chaque zone, des règles de construction qui produisent des densités autorisées différentes en fonction des quartiers d'Annemasse et de leurs perspectives et enjeux d'évolution. Ces densités peuvent varier très fortement : de 10 à 20 logements à l'hectare dans le cas d'opérations simples de divisions parcellaire aboutissant à la construction d'une deuxième maison sur le terrain d'une première, à des densité de plusieurs centaines de logements à l'hectare en fonction des hauteurs autorisées dans le règlement de chaque zone du PLU.

Ce sont ces densités chiffrées qui permettent de définir quantitativement le potentiel de construction et de mutation des espaces bâtis.

Mais ce potentiel doit également être pensé en tenant compte des formes urbaines et architecturales créées, qui peuvent être envisagées en rupture ou en continuité avec les formes environnantes. Ainsi est-il essentiel de comprendre que pour une même densité visée, plusieurs configurations sont possibles, qui relèvent de modes d'organisation de l'espace et génèrent des effets urbains très contrastés, comme l'illustre le schéma ci-contre : une densité cible de 60 à 70 logements par hectare peut par exemple trouver sa réalisation sous la forme d'une tour de huit étages comme sous la forme de petites maisons en bande construites sur des terrains de 100 à 150 m2 de superficie.

Si cette question des formes urbaines et architecturales potentiellement créées pour une même densité est déterminante pour concevoir une évolution harmonieuse du tissu urbain d'Annemasse dans ses dents creuses et ses espaces à reconvertir, elle l'est encore plus lorsqu'il s'agit de penser l'évolution des quartiers d'habitat existants.

9.2 Approfondissement du potentiel de densification des tissus urbains d'habitat existants

Il existe un potentiel complémentaire à la densification des dents creuses et à la mutation des espaces à reconvertir : celui des parcelles déjà bâties situées dans des secteurs d'habitat. Deux scénarios y sont possibles : (1) l'achat de ces parcelles par un opérateur public ou privé, avec ou sans expropriation, ce qui permet de revenir aux modalités de densification/mutation décrites au paragraphe précédent ; (2) la conduite de projets de mutation/densification de ces parcelles à l'initiative de leurs propriétaires.

Pour ce deuxième scénario, qui sera développé en suivant, les situations sont donc très différentes selon que l'on envisage de densifier des parcelles d'habitat individuel, de petits collectifs en copropriété, de grandes copropriétés ou encore de grands ensembles appartenant à un bailleur unique. Dans tous les cas, ces gisements fonciers, qui reposent sur des initiatives individuelles ou groupées des propriétaires, ne seront « activables » que par des politiques d'incitation et d'accompagnement des projets par la collectivité. Ainsi, cette étude n'aboutira pas à un potentiel chiffré qui viendrait s'ajouter aux estimations de la partie précédente. Elle constituera une estimation indicative de la part de constructions qui pourraient se faire dans les tissus d'habitat individuel et collectif.

9.2.1. Analyse des différentes vitesses de densification possibles

Dans les dents creuses et les zones reconvertibles, le planificateur peut raisonner en opération nouvelle, avec des seuils de densité cible relativement élevés. Dans ce cas, le PLU fixe les hauteurs et densités souhaitées en fonction des formes architecturales et urbaines des tissus environnants. En revanche, sur les parcelles déjà bâties et habitées, qui n'ont pas vocation à être radicalement transformées, le PLU joue un rôle différent : l'enjeu n'est pas tant de définir les formes et densités cibles à réaliser par un opérateur que de donner des marges de manœuvre aux propriétaires actuels pour qu'ils puissent faire évoluer leur habitat et/ou leur cadre de vie bâti.

Le PLU va ainsi déterminer des droits à bâtir supplémentaires par rapport aux formes bâties existantes. Ils peuvent constituer à la fois, pour les propriétaires concernés :

- Un foncier constructible qui pourra être vendu (terrain à bâtir, étage supplémentaire constructible, etc.) ou valorisé (construction locative par exemple), ce qui leur permettra d'éventuellement autofinancer des travaux de réhabilitation ou de construction supplémentaire, ou tout simplement de tirer une rente de leur patrimoine.
- Des gabarits constructibles (hauteurs, emprises au sol, distances par rapport aux limites) qui leur permettront d'envisager l'adaptation, l'extension et/ou la transformation de leur habitat en fonction de l'évolution de leurs modes de vie, de leurs besoins et de leurs projets :

chambre supplémentaire au rez-de-chaussée pour un pavillon habité par des personnes âgées, surfaces pour des locaux commerciaux supplémentaires en rez-de-chaussée d'un immeuble…

Ainsi, par les règles qu'il fixe, le PLU définit les possibilités de densification et de mutation de ces parcelles. En fonction de la quantité et de la qualité des droits à bâtir supplémentaires qu'il octroie sur chaque parcelle, il rend possible ou non (architecturalement et économiquement) les projets portés par leurs propriétaires.

Il convient donc pour la ville de définir des objectifs de densification et d'évolution des quartiers résidentiels qui soient adaptés à chaque forme d'habitat existant dans la ville d'Annemasse, ainsi qu'au projet politique porté par les élus. Deux types de scénarios ont motivé l'approfondissement de ce potentiel de densification, en raison de leur pertinence dans le contexte annemassien, soumis à une très forte pression foncière :

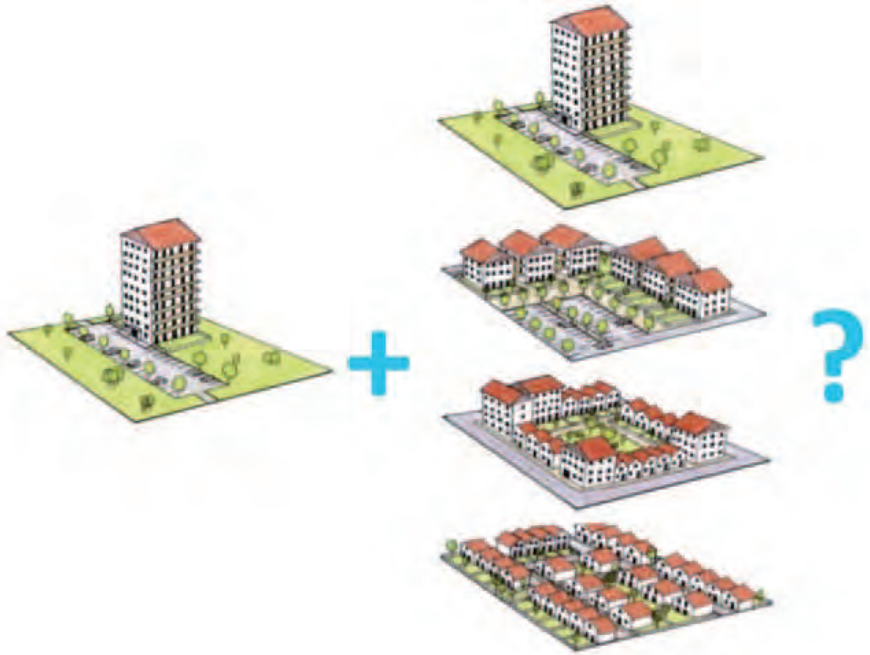
- Le processus BIMBY (*« Build in my back yard »* – construire dans mon jardin) « traditionnel » : celui-ci consiste en une densification douce des tissus d'habitat individuel. L'habitant prend l'initiative de se séparer d'une partie de sa parcelle pour la vendre comme un terrain à bâtir, ou de construire lui-même une seconde maison sur son terrain. Ce processus présente l'avantage de ne pas figer l'habitat pavillonnaire à Annemasse, tout en lui permettant d'évoluer.
- Le processus BIMBY étendu à l'habitat collectif : compte tenu de la surreprésentation de l'habitat collectif dans le tissu urbain résidentiel Annemassien (96% des logements en 2011, d'après l'INSEE), des espaces libres parfois importants de cet habitat collectif, qui lui confèrent des potentiels de densification potentiellement intéressants, et de la forte pression foncière s'exerçant sur la commune, la densification douce des tissus d'habitat collectif constitue une piste non négligeable à creuser.

Si ces deux pistes semblent les plus prometteuses et les plus en phase avec le projet politique porté par les élus, c'est l'ensemble des scénarios de densification et de mutation possibles des tissus d'habitat existant qui seront envisagés dans un premier temps.

9.2.1.1. Quelle densification des grands ensembles ?

Les immeubles d'habitat collectif sont souvent construits sur de grandes parcelles disposant encore d'espaces potentiellement constructibles, comme des espaces verts peu investis et donc sous-utilisés, ou des parkings qui pourraient être reconvertis en parcelles à construire. Les parcelles de grands ensembles représentent donc un gisement potentiellement important. Mais pour quelles formes de densification ?

Les habitants de ces grands ensembles accepteront-ils d'accueillir des voisins supplémentaires ? Il semble difficile de convaincre une assemblée de copropriétaires de conduire un projet commun de densification importante : cela suppose que les deux tiers d'entre eux y soient favorables, puisque les décisions se prennent à la majorité qualifiée des deux tiers. À première vue, cette initiative semble plus facile à conduire pour un bailleur unique. Mais le fait que le projet vienne du bailleur et non des habitants eux-mêmes posera problème d'un point de vue politique : l'acceptabilité du projet risque d'être très difficile à construire si celui-ci ne vient pas d'un projet porté par les habitants eux-mêmes.



Dans ce contexte, une densification « douce » semble à la fois plus acceptable (transformation « légère » du cadre de vie, nombre limité de voisins supplémentaires) et peut-être plus facile à mener à bien qu'une densification forte. Il sera par exemple difficile de faire évoluer une parcelle d'immeuble en y ajoutant un autre immeuble, à moins qu'une action de ce type ait été anticipée : il faut en effet prévoir l'espace nécessaire au stationnement, ainsi que l'adaptation des accès, de la voirie et du dimensionnement des réseaux. Actuellement, il n'existe à Annemasse aucun projet de densification forte d'une parcelle d'habitat collectif et un seul projet de densification douce : celui-ci prend la forme d'un étage supplémentaire construit sur un immeuble en copropriété. Ce genre de projet est aujourd'hui relativement complexe à porter mais des exemples existent de l'autre côté de la frontière, dans la ville de Genève, où ce scénario est préparé et travaillé depuis plusieurs années. Un autre scénario peut-être encore plus facilement envisageable consisterait à ce qu'une copropriété ou un bailleur envisage de libérer quelques terrains à bâtir à

destination d'un habitat individuel peu dense sur des espaces sous-utilisés, dans l'objectif par exemple de financer des travaux de réhabilitation énergétique, de réfection de la voirie et des espaces d'accès, ou encore de financer les charges à venir de copropriété.

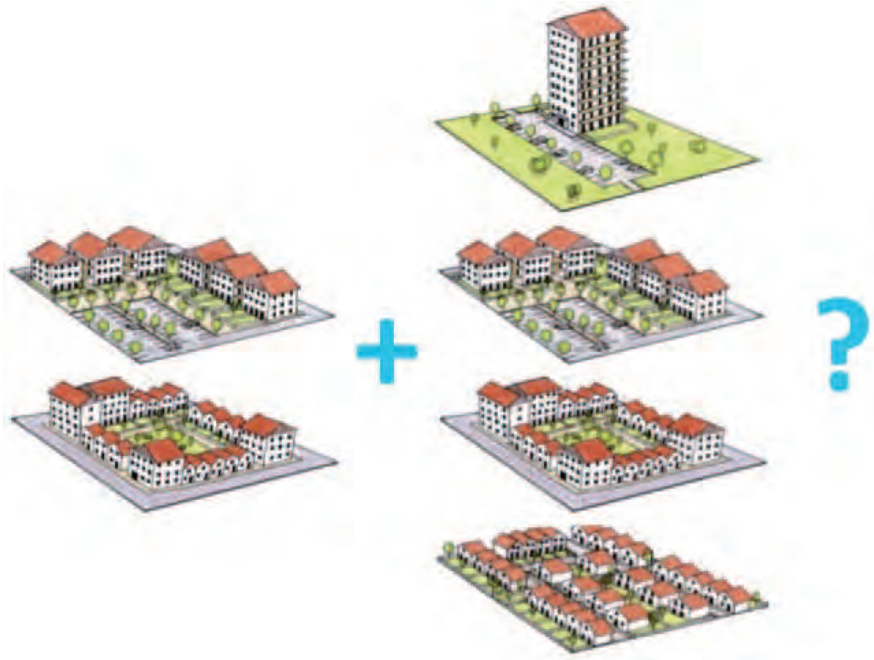
C'est donc ce scénario de densification douce des parcelles des grands ensembles qui sera ici approfondi. Pour autant, ces gisements fonciers devront être considéré avec précaution car ils devront, pour être activés, être assortis d'une politique volontariste d'accompagnement de la ville et d'un investissement dans une forme d'ingénierie technique d'accompagnement des projets.

9.2.1.2. Quelle densification de l'habitat collectif et groupé ?

L'habitat collectif et groupé construit sur des formes moins hautes que celles des grands ensemble recèle un gisement foncier non bâti en apparence moins important : possédant une emprise au sol plus forte, les espaces sous-utilisés sont plus rares et souvent plus difficiles d'accès.

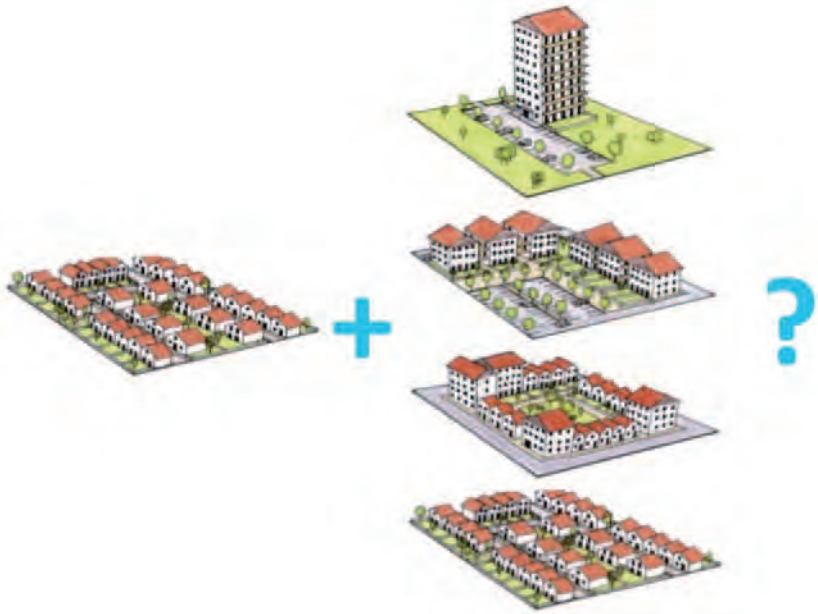
Les décisions en copropriétés seront par contre plus aisées à prendre, ce qui peut inciter la ville à ne pas négliger ce gisement foncier : en matière de densification de l'habitat existant, les contraintes sociales et politiques sont souvent bien plus importantes que les contraintes techniques, notamment dans le contexte d'un marché immobilier genevois très porteur.

Là encore, c'est donc ce scénario de densification douce des parcelles d'habitat groupé et collectif qui sera approfondi, en gardant toujours à l'esprit que pour être activés, ces gisements fonciers devront faire l'objet d'une politique volontariste de la ville en partenariat avec les propriétaires.



9.2.1.3. Quelle densification de l'habitat individuel ?

Souvent sous-estimé voire oublié, le tissu d'habitat individuel recèle pourtant des gisements fonciers intéressants. Les quelques 1 000 maisons individuelles d'Annemasse représentent une surface foncière non négligeable. Ce gisement a déjà commencé à être consommé sous la forme de densifications moyennes (remplacement d'une ou plusieurs maisons par un petit collectif) et fortes (construction d'un immeuble à la place d'une ou plusieurs maisons), qui ont été rendues possibles par le PLU actuel et moyennement appréciées par la population.



Ce gisement foncier pourrait toutefois être également regardé sous l'angle d'une densification douce, qui aurait l'intérêt de préserver les caractéristiques de cet habitat pavillonnaire et de répondre aux situations de vie que rencontrent leurs habitants actuels : les modes de vie des ménages évoluant, il se peut que leur habitat autrefois adapté à leurs besoins ne soit plus en phase avec ceux-ci. Pour des raisons et à des moments très divers de leur vie, les propriétaires peuvent trouver un intérêt à vendre un morceau de leur terrain à un ménage souhaitant y faire construire son logement, ou à faire bâtir une autre maison sur leur parcelle pour réaliser, par exemple, un investissement locatif ou encore un logement pour un proche. Parce que ces projets ponctuels ne pourront être qu'à initiative habitante (opérations de taille trop faible pour intéresser un promoteur), et parce qu'ils auront un impact plus mesuré sur l'environnement et le voisinage direct des parcelles concernées, leur acceptabilité sociale sera sans doute facilitée et pourrait même devenir un atout pour symboliser une politique de densification portée par la ville respectueuse des formes urbaines et architecturales.

L'étude va donc maintenant évaluer plus finement les gisements fonciers « activables par une politique de densification douce », autrement dit par une démarche « BIMBY » menée au sein des quartiers d'habitat individuels (première partie) et collectifs (deuxième partie).

9.2.2. La densification douce des tissus d'habitat individuel

La démarche BIMBY, impulsée par la ville d'Annemasse, permettra d'encourager la mutation des tissus d'habitat individuel, tout en offrant un accompagnement aux propriétaires porteurs de projets conformes à l'intérêt général et à la vision des élus. Une intensification urbaine douce aura deux effets concomitants :

- densifier la ville sans entraîner de rupture ou de changement radical ;
- préserver voire améliorer les tissus urbains existants, en proposant via l'octroi de droits à bâtir supplémentaires la possibilité de faire évoluer son habitat ou de faire construire un nouveau logement pour répondre au mieux à ses besoins.

Afin de cerner au mieux les gisements fonciers situés dans les quartiers de maisons individuelles, plusieurs facettes du phénomène seront étudiées :

1) Quel est le bilan des divisions parcellaire et des constructions sur les parcelles déjà bâties d'Annemasse au cours des dernières années ? Quel est l'impact du règlement actuel ?
2) Quel est le potentiel morphologique de densification douce des tissus d'habitat individuel ? Quelles possibilités de construction ces parcelles offrent-elles étant données leurs caractéristiques physiques et spatiales ?
3) Quel est le potentiel social de densification douce des tissus d'habitat individuel ? Quels sont les besoins, les projets et les aspirations des ménages habitant ces maisons ?
4) Quel est le potentiel immobilier de densification douce des tissus d'habitat individuel ? Quel est le marché immobilier de la maison individuelle à Annemasse et comment une politique d'intensification pourrait-elle l'impacter ?

9.2.2.1. Quel est le bilan des divisions parcellaire et des constructions sur les parcelles déjà bâties d'Annemasse ? Quel est l'impact du règlement actuel ?

L'analyse de la fréquence des divisions parcellaires et constructions sur parcelles déjà bâties des quartiers pavillonnaires sur ces 30 dernières années donne un aperçu des possibilités qui étaient offertes par le règlement du POS, très bâtisseur, et, plus récemment, par le règlement du PLU en vigueur.

L'étude des registres de la ville d'Annemasse a révélé une faible dynamique du phénomène de division de parcelles de maisons individuelles et de construction de nouveaux logements sur ces parcelles. Sur la période 1985-2013, seuls 24 logements ont été créés par des processus de ce type à l'initiative de propriétaires privés. Ce chiffre peu élevé peut s'analyser au regard de la forte implication de la puissance publique dans la création de logements à Annemasse. Cette forte implication a probablement généré une certaine méfiance chez les propriétaires de maisons individuelles, qui craignent que leurs investissements soient remis en cause en cas de préemption de la puissance publique pour réaliser de grandes opérations d'ensemble. Les secteurs les plus proches du centre-ville sont particulièrement concernés, puisque de nombreuses procédures de ce type ont eu lieu sur la période d'étude. On peut également estimer que face à la mise sur le marché d'un grand volume de logements issus d'opérations d'ensembles en habitat collectif ou intermédiaire sur la période étudiée, le segment de la construction de maisons individuelles sur parcelles issues de division n'a pas trouvé les raisons de son développement.

Parmi les opérations réalisées, quatre types de projets se distinguent, présentés par ordre décroissant en termes de contribution à la création des 24 logements comptabilisés.

a) Les opérations de micro-promotions de logements collectifs

Deux opérations de ce type, comptabilisant au total 12 logements ont été réalisées en 2007 et 2008 (sous le régime de l'ancien POS). Toutes deux ont été menées sur des parcelles situées en zone UC. Ces réalisations posent des problèmes d'intégration dans des secteurs où domine la maison individuelle (rupture d'échelle de référence) et en termes de vis-à-vis ou de masques solaires sur les façades voisines.

b) Les opérations de micro-promotion en lotissements denses ou habitats individuels groupés

Deux opérations de ce type ont été réalisées en 2004 et 2006 (également à l'époque du POS), permettant la création de sept logements. Également réalisées en zone UC, ces opérations sont bien intégrées au tissu urbain (formes bâties et gabarits de hauteur équivalent aux maisons environnantes). Elles ont abouti à la création de très petites parcelles privatives (micro-jardin, terrasse), avec des espaces communs ou semi-privatifs de stationnement et d'accès.

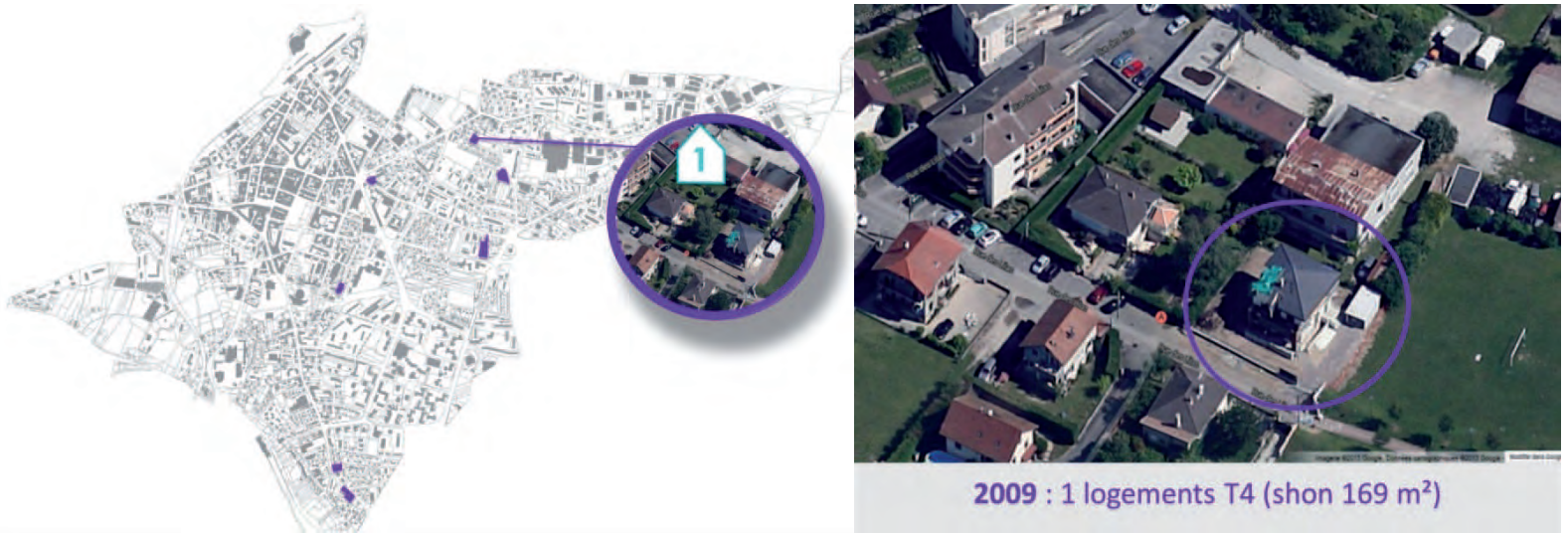
c) Les opérations de divisions verticales

Deux opérations de divisions verticales (divisions dans un volume bâti existant avec ou sans extension additionnelle) ont été réalisées en 2006 et 2007 (POS). Toutes deux ont été réalisées en zone UD, sur des ensembles bâtis assez anciens. Ces opérations sont intéressantes dans la mesure

où elles redonnent vie à des bâtiments dont la configuration n'était plus adaptée aux modes de vie et à la composition des ménages contemporains. Les stationnements sont intégrés la parcelle par la création de zones adaptées au nombre de logements créés.

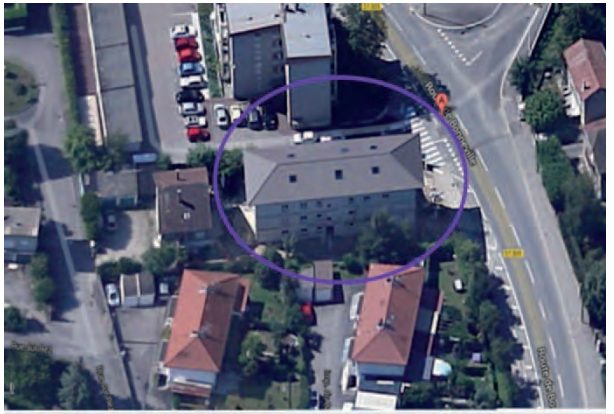
d) Les opérations de création de terrain à bâtir

Ce type d'opération n'a été observé qu'une seule fois dans les registres. Elle a été réalisée en zone UC en 2009, sur une parcelle de dimension généreuse ayant permis de créer un second lot relativement grand (600 m²). Il s'agit donc de la seule opération de division parcellaire réalisée depuis l'approbation du PLU.



Vue aérienne et situation au plan de l'opération de création d'un terrain à bâtir : la nouvelle construction s'insère parfaitement dans le tissu existant de maisons individuelles, reprenant la même typologie de parcelle et de bâti.

2004 : 6 logements (4xT4 + 2T2) (shon 742m²)



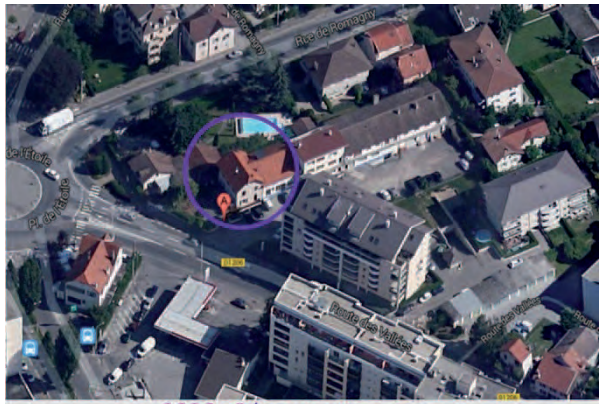
2008 : 6 logements T6 (shon 590m²)

Vues aériennes et situations au plan des deux opérations de micro-promotion de logements collectifs : les nouvelles constructions créent un changement d'échelle brutal du fait de leur hauteur. Leur gabarit pose également des problèmes de vis-à-vis et de masques solaires sur les constructions voisines.

2006 : 3 logements T5 (shon 420m²)

2004 : 4 logements T4 (shon 405m²)
sur terrain issus d'une division en drapeau

Vues aériennes et situations au plan des deux opérations de micro-promotion en lotissements denses ou habitats individuels groupés : les nouvelles constructions s'insèrent parfaitement dans le tissu existant de maisons individuelles tout en amenant un nouveau référentiel de densité (maisons sur micro-parcelle).



Vues aériennes et situations au plan des deux opérations de divisions verticales : le cadre bâti évolue de façon peu perceptible (nouvelles ouvertures en façades, légères extensions…) mais ces restructurations créent de nouveaux logements tout en permettant de rénover le bâti ancien. Dans les deux opérations, le stationnement a été géré à la parcelle (création de zones d'accès et stationnement).

9.2.2.2. Quel est le potentiel morphologique de densification douce des tissus d'habitat individuel ?

Afin d'évaluer le potentiel d'évolution des tissus pavillonnaires existants, il est nécessaire d'analyser le gisement sous un angle morphologique. Celui-ci est complété par une analyse prenant la forme d'un « gisement social », qui sera expliquée plus loin. Ces modélisations doivent à la fois être exhaustives (prise en compte de l'ensemble des tissus pavillonnaires de la ville) et effectuées à l'échelle de la parcelle ; elles sont ensuite agrégées pour former des aperçus globaux. Une typologie des tissus pavillonnaires Annemassiens a été construite pour évaluer ceux-ci en termes de potentiels d'évolution.

Les tissus de maisons individuelles sont un élément constitutif du paysage urbain annemassien. Ce type d'habitat est minoritaire dans la commune (6,5% du parc de logement d'Annemasse avec un peu plus de 1 000 maisons individuelles – source INSEE RP 2011) mais occupe une superficie non négligeable (75 hectares au total) et participe fortement à la constitution de l'identité et des ambiances urbaines de la ville. Le devenir de ces tissus pose question face au développement des programmes d'habitats collectifs et groupés : quelle place pour la maison individuelle à Annemasse dans les 10 ou 15 prochaines années ? La tendance à la disparition de ces tissus qui a pu être observée au cours des dernières décennies va-t-elle se poursuivre ? Y aura-t-il des secteurs « sanctuarisés » à dominante de maisons individuelles ?

Afin de mieux comprendre cet élément dans le paysage urbain d'Annemasse, la typologie suivante propose une lecture quantitative et qualitative des tissus de maisons individuelles en se basant sur l'étude du type de parcellaire, du type de bâti, du régime réglementaire spécifique (règlement de lotissement) ainsi que des ambiances urbaines perçues depuis l'espace public. L'angle choisi est celui de l'évolutivité de ces parcelles : dans quelles mesures seraient-elles susceptibles d'être divisées et/ou d'accueillir la construction d'un nouveau logement ? Six catégories de parcelles se dégagent à Annemasse, présentés par ordre de densité décroissante.

a) Les parcelles de tissu de « bourg »

Ces parcelles représentent 9% du stock de parcelles de maisons individuelles avec 95 maisons occupant une surface de trois hectares. Elles se caractérisent par un parc bâti souvent ancien (emplacement des anciens hameaux et du bourg originaire de la ville d'Annemasse), implanté majoritairement à l'alignement de l'emprise publique. En termes de potentiel d'évolution par processus BIMBY, ces parcelles présentent la difficulté d'être bâties sur l'avant (formant un front de rue continu) et donc de rendre plus difficiles les accès à l'arrière. Les bâtiments sont souvent mitoyens des deux côtés. Toutefois, par des porches ou par des accès à créer qui pourraient être mutualisés pour plusieurs parcelles, il est envisageable de desservir l'arrière des terrains. Le gisement potentiel de création de nouveaux logements par processus BIMBY pourrait permettre la régénération d'un parc bâti parfois vieillissant. De plus, la mobilisation de capital rendue possible par la création de terrains à bâtir à vendre ou de logement à louer (neufs ou dans des bâtis réhabilités) peut donner aux ménages les moyens de mieux entretenir le parc bâti existant (isolation, rénovation énergétique, ravalement de façades…) La création de logements neufs dans le bourg est également positive pour l'accès des nouveaux ménages

aux services et équipements, mais la question du stationnement pose des difficultés majeures : elle gagnera à faire l'objet d'un accompagnement par la collectivité.

b) Les parcelles de tissu de maisons individuelles groupées

Ces parcelles représentent une petite partie du stock de parcelles de maisons individuelles (4% avec 75 maisons occupant un total de cinq hectares). Ce parc de maisons de type très homogène est issu d'opérations d'ensembles réalisées au cours des 40 dernières années. Ces maisons ont été bâties à l'origine sur des parcelles de petite dimension pour favoriser une forte densité (bien qu'inférieure à celle que l'on peut rencontrer dans le bourg vernaculaire d'Annemasse). Leur potentiel d'évolution par processus BIMBY est faible car elles sont soumises à plusieurs contraintes : parcelles de petite dimension ne pouvant souvent pas accueillir la construction d'un nouveau logement ou d'un nouvel immeuble, y compris horizontal.

c) Les parcelles de tissu de lotissements soumis à règlement spécifique

Ces parcelles représentent 18% du stock de parcelles de maisons individuelles avec 155 maisons occupant un total de 14 hectares. Les ambiances urbaines sont relativement homogènes avec des bâtis implantés avec un recul fixe d'environ quatre mètres et positionnés de façon centrale sur la parcelle. Malgré le type d'implantation du bâti, ce parcellaire recèle un potentiel d'évolution par processus BIMBY car on y trouve de grands jardins. Toutefois, cette évolution dépendra du partage ou non par les colotis d'une vision commune de l'évolution de leur quartier, pour permettre l'implantation de nouveaux logements et faire en conséquence évoluer les règlements de lotissement encore en vigueur.

La loi pour un accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) a revisité les procédures d'évolution des lotissements prévues dans le Code de l'Urbanisme, afin de favoriser la densification de ces quartiers. L'article L. 442-10 du Code de l'Urbanisme prévoit que les documents du lotissement peuvent être modifiés par l'autorité compétente, après accord de la majorité qualifiée des colotis. Il en va de même des subdivisions de lots, en vertu de l'article L. 442-12 du Code de l'Urbanisme. Cet article assimile en effet les subdivisions de lots à des modifications des règles du lotissement. La loi ALUR précise expressément que la procédure de modification des lotissements s'applique aux stipulations de nature réglementaire des cahiers des charges non approuvés. En revanche, elle prévoit que cette procédure ne s'applique pas aux parties communes (espaces verts par exemple).

Par ailleurs, la loi ALUR a réduit la majorité qualifiée requise pour recueillir l'accord des colotis sur la modification des documents du lotissement ou la subdivision d'un lot. Cette majorité n'est plus des 2/3 des propriétaires détenant ensemble les 3/4 au moins de la superficie du lotissement et inversement. Elle est réduite à la moitié des propriétaires détenant ensemble les 2/3 au moins de la superficie du lotissement et inversement.
Malgré l'accompagnement de la loi ALUR, si l'évolution de ces secteurs est souhaitée, il sera important pour la puissance publique d'accompagner la dynamique de changement afin de lever les blocages liés à la gouvernance particulière de ce type de tissu de maisons individuelles et permettre sa densification dans un contexte serein.

d) Les parcelles de tissu de lotissements non soumis à règlement spécifique (A actualiser avec loi ALUR)

Ces parcelles, qui représentent 15% du stock de parcelles de maisons individuelles avec 360 maisons, occupent un total de 11 hectares. Elles reprennent les caractéristiques de la typologie précédente, à la différence qu'elles ne sont pas soumises à règlement de lotissement, ce qui les rend plus apte à muter par processus BIMBY (la volonté de densification d'une parcelle ne relevant de la décision que de son seul propriétaire). Toutefois, ce type de secteur demande également un accompagnement particulier pour l'aider à engager des changements car les tissus de lotissement ont pour la plupart été constitués en une seule fois et n'ont que très peu évolué ensuite. Les premières opérations de création de logement par processus BIMBY nécessiteront un suivi particulier afin de créer des références pour les habitants et une culture commune de l'évolution de la morphologie des lotissements. La gestion du stationnement est également un point de vigilance pour s'assurer que l'accueil de nouveaux ménages se fera de façon harmonieuse.

e) Les parcelles de tissu diffus

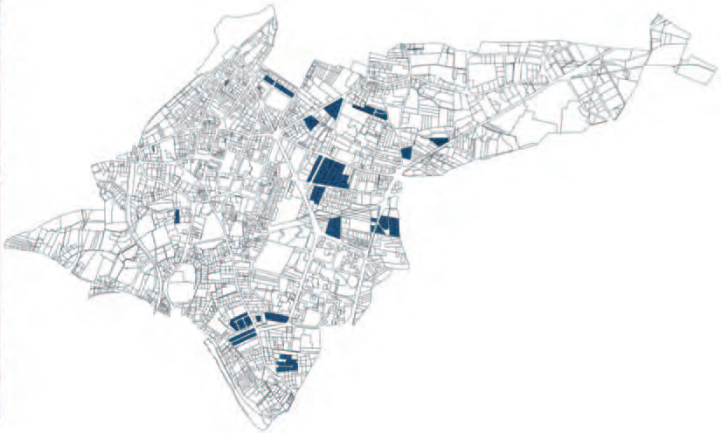
Ce type de parcelles de maisons individuelles représente la majeure partie du stock (35% avec 360 maisons) et occupe la plus grande surface totale avec 22 hectares. Ces parcelles ont des surfaces qui donnent beaucoup de possibilités d'évolution malgré une implantation majoritairement centrale des maisons existantes. Elles représentent, à la vue des tailles et du nombre de parcelles, un gisement potentiel d'évolution majeur. Contrairement au tissu de bourg, de maisons individuelles groupées ou de lotissements, qui présentent une certaine homogénéité visuelle du bâti (style, matériaux), le tissu diffus est très hétérogène et comporte une grande variété de styles, de matériaux et de choix d'implantation des bâtiments sur les parcelles. Une constante existe toutefois : la rareté des implantations du bâti à l'alignement de l'emprise publique. Cette situation tient tant aux règlements d'urbanisme qui ont été appliqués sur ces secteurs que sur une habitude à vouloir mettre en valeur son terrain en plaçant la maison comme élément central.

f) Les grandes parcelles (plus de 1 000 m²)

Bien que ne représentant que 20% du stock de parcelles de maisons individuelles (145 maisons), les grandes parcelles occupent une surface totale de 20 hectares. Situées sur l'ensemble du territoire d'Annemasse (avec une plus forte concentration dans la partie Ouest et Sud de la commune), ces parcelles accueillent des habitats de typologies variées (pavillons, maisons de maître et grandes demeures, etc.) Les bâtis sont le plus souvent implantés avec un important recul vis-à-vis des voies publiques et sont connectés par de longues voies privées. Avec leur fort potentiel d'évolution par processus BIMBY, ces parcelles doivent faire l'objet d'une réflexion afin de permettre une évolution qui préserve leurs qualités existantes (belles demeures historiques et présence d'arbres d'intérêt notamment).

Vue aérienne et cartographie des parcelles maisons individuelles de tissus de bourg : une forte continuité bâtie en front de rue, implantation des bâtiments sans recul vis-à-vis de l'emprise publique. Bâti majoritairement en R+1 et R+2.

Vue aérienne et cartographie des parcelles de tissu de maisons individuelles groupées : maisons issues d'opérations d'ensemble sur petites parcelles. Les bâtiments sont majoritairement en R+1 ou de plain-pied. Plusieurs opérations sont réalisées sur des immeubles horizontaux.

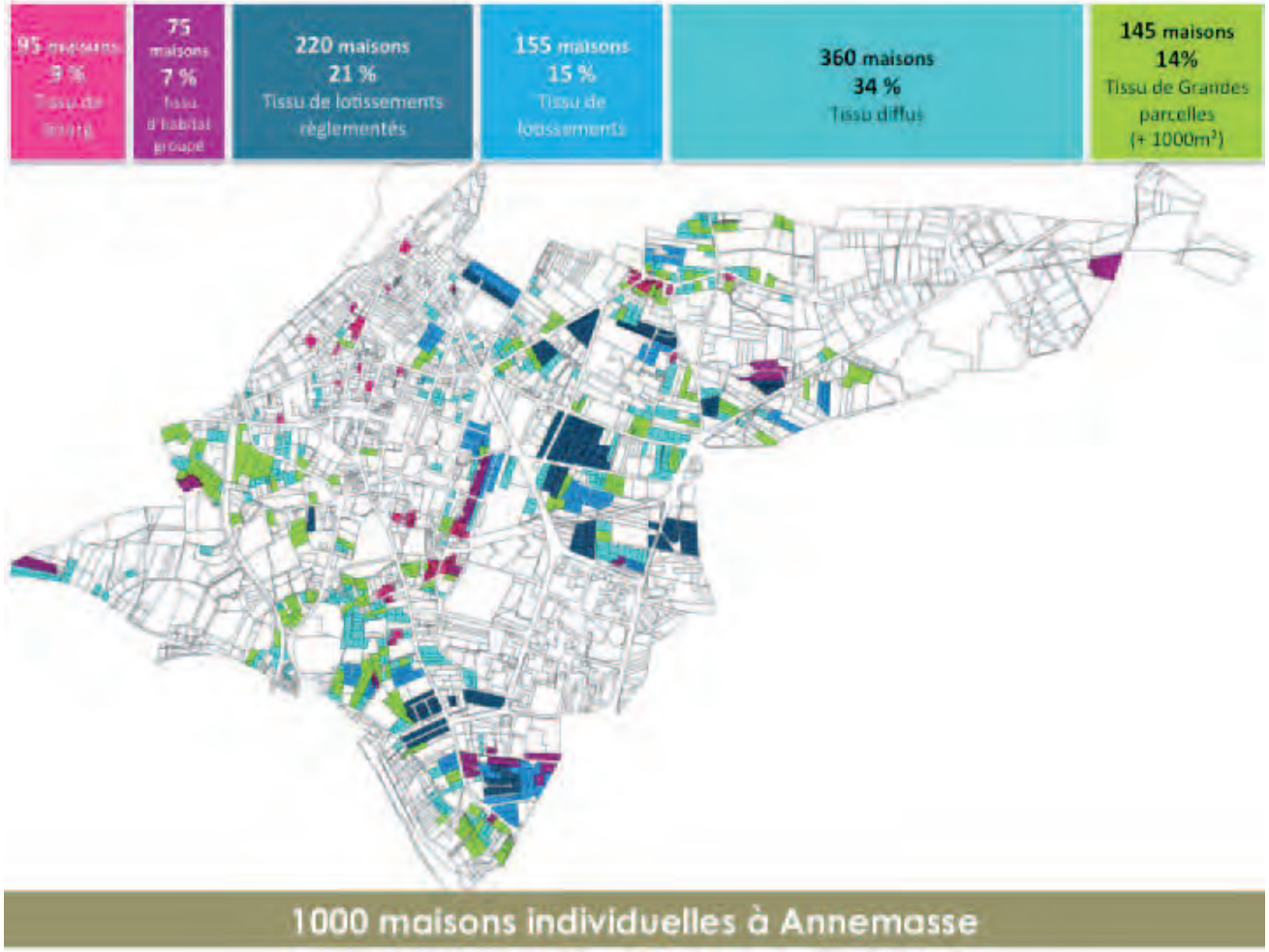


Vue aérienne et cartographie des parcelles de tissus de lotissement soumis à règlement spécifique : une forte homogénéité d'ambiances et de type d'implantations (recul systématique et implantation des bâtiments en position centrale dans la parcelle). Bâti majoritairement en plain-pied et R+1.

Vue aérienne et cartographie des parcelles de tissus de lotissement non soumis à règlement spécifique : une forte homogénéité d'ambiances et de type d'implantations (recul systématique et implantation des bâtiments en position centrale dans la parcelle). Bâti majoritairement en R+1 et R+2.

Vue aérienne et cartographie des parcelles de tissus diffus : ce tissu présente une forte hétérogénéité d'ambiances et de type d'implantations, et de nombreuses parcelles de belles dimensions, très favorables aux processus BIMBY. Bâti mixte plain-pied / R+1 / R+2.

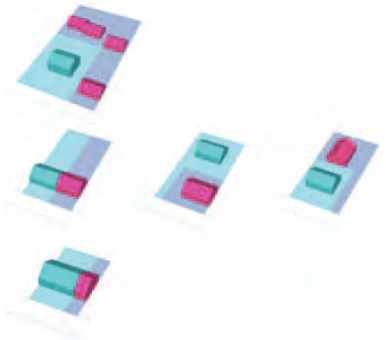
Vue aérienne et cartographie des tissus de grandes parcelles (plus de 1 000 m²) : le bâti y est souvent implanté avec un large recul vis-à-vis de l'emprise publique, desservi par des allées privées sur parcelles. Bâti majoritairement en R+2 avec de nombreuses maisons de maître et de belles demeures.



Cartographie de synthèse des tissus de maisons individuelles : 1 000 maisons occupant un total de 75 hectares sur le territoire de la commune d'Annemasse.

L'approche du tissu de maisons individuelles par la typologie de son parcellaire fait apparaître des catégories de parcelles partageant des caractéristiques similaires (géométrie du parcellaire, type d'implantation du bâti, rapport à l'espace public et participation à la création d'ambiances urbaines), réparties sur l'ensemble du territoire communal. De par leurs caractéristiques propres, chacune de ces catégories de parcelles présentent des capacités d'évolution et d'intensification du bâti spécifiques. Ces capacités à accueillir de nouvelles habitations en maisons individuelles supplémentaires ont été évaluées sur l'ensemble des parcelles selon trois modes d'intensifications BIMBY, à l'exclusion des processus de démolition / reconstruction (cf. illustration ci-dessous) :

- **Trois maisons supplémentaires et plus** : Ce mode implique un parcellaire de grande dimension permettant la création de lotissements de trois lots et plus.
- **Une à deux maisons supplémentaires** : C'est le mode d'intensification principal des processus BIMBY. Ce mode est divisé en trois catégories selon l'emplacement possible de la nouvelle construction vis-à-vis de la maison existante : sur le côté, à l'avant ou à l'arrière.
- **Studio / T1 / T2** : Ce mode d'intensification est le plus aisé à mettre en œuvre : il consiste en la création de petit volumes en continuité du bâti existant. Ne sont pas évalués dans ce potentiel la création de logements indépendants dans le volume des bâtis existant.



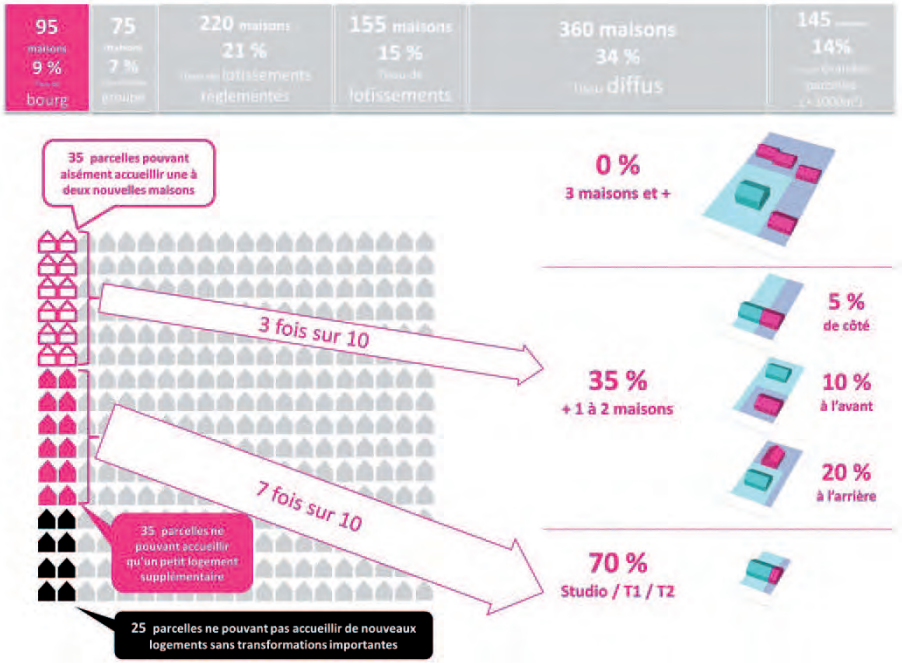
Les règles d'évaluation ayant servi à définir le potentiel morphologique d'ajout d'une maison sur une parcelle déjà bâtie sont :

- Retrait minimum vis-à-vis du bâti existant de six mètres en cas de vis-à-vis (même partiel) ;
- Surface minimum d'emprise au sol disponible de 40 m² pour l'implantation du nouveau bâti (soit une surface habitable minimum de 65 m² environ en R+1) ;
- Possibilité de mitoyenneté contre les pignons ou façades aveugles ;
- Possibilité de s'implanter sur les limites séparatives des parcelles voisines et vis-à-vis de l'emprise publique ;
- Possibilité d'associer un espace extérieur minimum s'inscrivant dans un cercle dont le diamètre est de six mètres ;
- Possibilité d'inclure sur la parcelle l'espace minimum nécessaire à la gestion de la desserte et de deux places de stationnement ;
- Possibilité d'accès à la voie publique existante par un accès de largeur minimum de deux mètres.

Les règles d'évaluation ayant servi à définir le potentiel morphologique d'ajout d'un studio / T1 / T2 sont :

- Surface d'emprise au sol minimum de 20 m² ou surélévation sur garage existant.

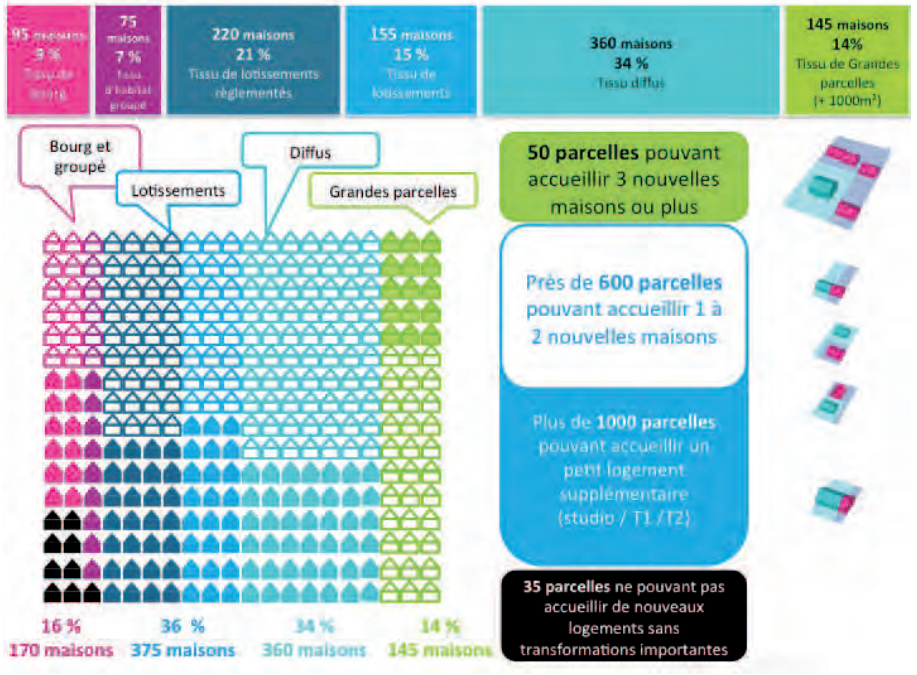
g) Évaluation du potentiel morphologique des parcelles de tissu de bourg



Le schéma ci-dessus synthétise l'étude de potentiel morphologique des parcelles de tissu de bourg : sur les 95 maisons de bourg d'Annemasse, 35 parcelles pourraient accueillir une ou deux maisons supplémentaires, et 35 autres pourraient accueillir un petit logement supplémentaire. Cela

signifie qu'au total, plus de 70 % des maisons de bourg pourraient accueillir au moins une maison supplémentaire. 25 parcelles n'ont a priori pas de possibilité de mutation.

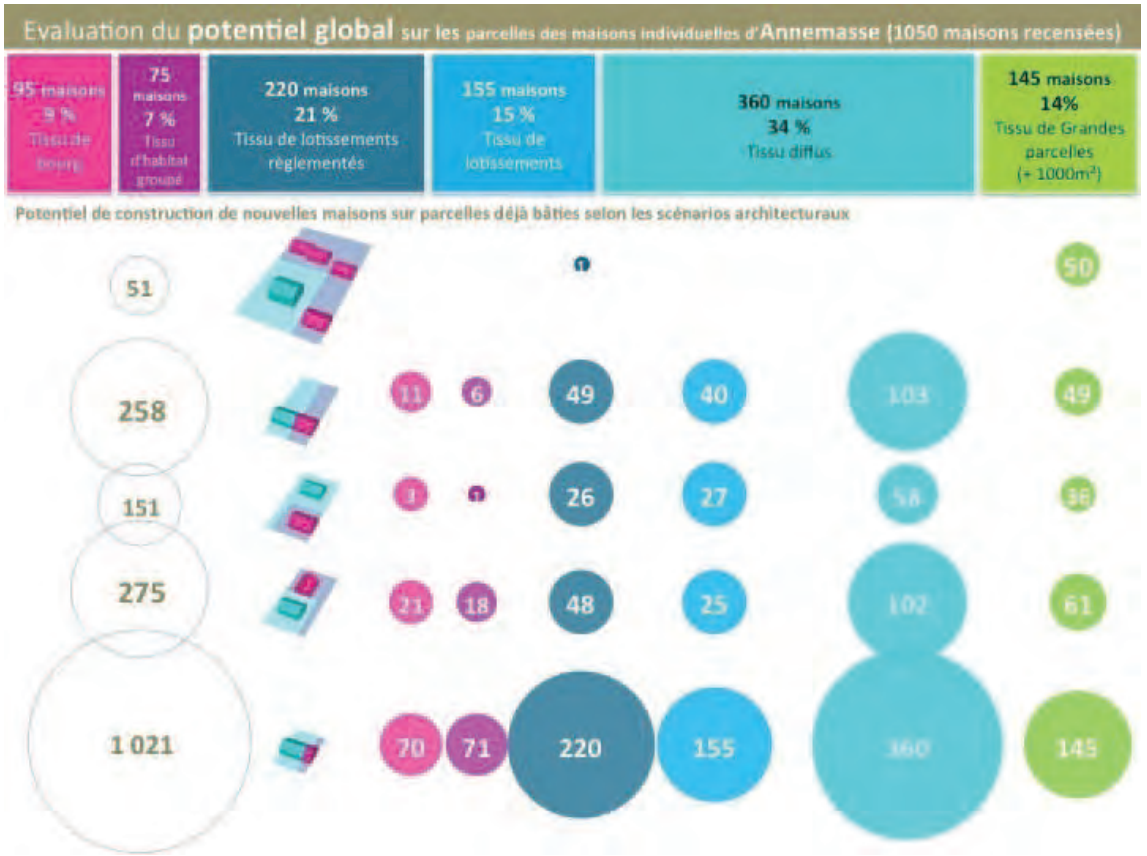
h) Représentation de synthèse du tissu de maisons individuelles d'Annemasse



Cette analyse a été menée sur tous les types de tissus, ce qui permet de comparer leurs caractéristiques.

i) Synthèse du potentiel morphologique des parcelles des tissus de maisons individuelles d'Annemasse

L'évaluation morphologique du potentiel d'évolution des tissus de maisons individuelles révèle qu'à Annemasse, le gisement se trouve essentiellement dans le tissu diffus. 50 grandes parcelles pourraient accueillir trois maisons et plus : ces parcelles, de par leurs dimensions (jusqu'à plus de 6 000 m² pour certaines), posent la question du développement souhaité sur ce type de foncier. Le potentiel estimé des tissus de lotissement (règlementés ou non) est aussi important, mais il sera probablement plus difficile à mobiliser.



Dans les lotissements règlementés, un travail avec les colotis et une modification du règlement sera indispensable pour envisager toute évolution. La loi pour un accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) a revisité les procédures d'évolution des lotissements prévues dans le Code de l'Urbanisme, afin de favoriser la densification de ces quartiers. L'article L. 442-10 du Code de l'Urbanisme prévoit que les documents du lotissement peuvent être modifiés par l'autorité compétente, après accord de la majorité qualifiée des colotis. Il en va de même des subdivisions de lots, en vertu de l'article L.442-12 du Code de l'Urbanisme.

Cet article assimile en effet les subdivisions de lots à des modifications des règles du lotissement. La loi ALUR précise expressément que la procédure de modification des lotissements s'applique aux stipulations de nature réglementaire des cahiers des charges non approuvés. En revanche, elle prévoit que cette procédure ne s'applique pas aux parties communes, telles celles affectées aux espaces verts.

Par ailleurs, la loi ALUR a réduit la majorité qualifiée requise pour recueillir l'accord des colotis sur la modification des documents du lotissement ou la subdivision d'un lot. Cette majorité n'est plus des 2/3 des propriétaires détenant ensemble les 3/4 au moins de la superficie du lotissement et inversement. Elle est réduite à la moitié des propriétaires détenant ensemble les 2/3 au moins de la superficie du lotissement et inversement.

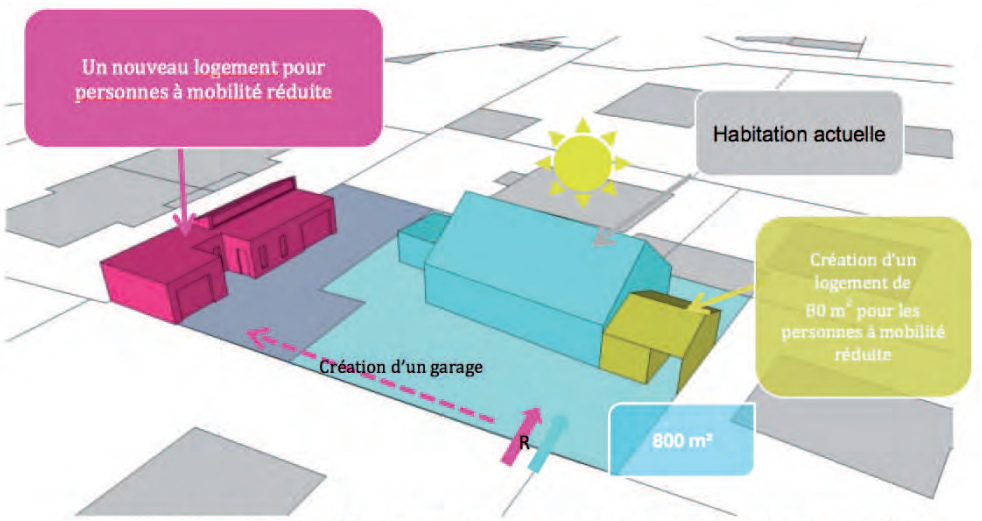
L'application de la procédure de modification des documents du lotissement aux stipulations de nature réglementaire des cahiers des charges non approuvés s'applique depuis le 27 mars 2014. Cette application était toutefois d'ores et déjà admise par la jurisprudence (CE, n°70070, 10 mars 1989).

La réduction de la majorité qualifiée des colotis requise pour la modification des documents de lotissement et la subdivision de lot est également d'application immédiate.

Par ailleurs, l'homogénéité des ensembles entraîne souvent une résistance à l'évolution du bâti par souhait de préserver le cadre de vie de qualité perçu par les habitants. Si le développement du processus BIMBY est souhaité dans ces secteurs, il sera important de prévoir un accompagnement plus fort de la collectivité pour que les premières opérations issues de ces processus puissent devenir des références qualitatives.

9.2.2.3. Quel est le potentiel social de densification douce des tissus d'habitat individuel ? Synthèse des entretiens architectes-habitants menés à Annemasse au mois de juin 2014

La démarche BIMBY étant une démarche à maîtrise d'œuvre habitante, il est important de connaître les intentions, besoins, aspirations et projets des Annemassiens pour évaluer le « potentiel social » de mutation et d'évolution de leurs parcelles bâties. Ainsi, les entretiens avec les habitants sont une étape essentielle pour faire ressortir le gisement dit « social » : il s'agit d'appréhender par ce biais le potentiel de construction de nouveaux logements individuels sur parcelle déjà bâtie, de compléter les données issues du gisement morphologique et de préparer le travail visant à définir le cadre réglementaire qui guidera ces processus de densification douce (zonage et règlement du PLU). L'étude du gisement social donne un certain regard quantitatif permettant de mieux estimer les fonciers qui seront effectivement mobilisés pour des processus de densification par leurs habitants. Mais elle permet surtout de mieux comprendre les raisons qui pourraient les amener à envisager de tels projets.



Exemple d'un projet d'habitant de la ville d'Annemasse réalisé lors des entretiens avec un architecte qui se sont tenus au mois de juin

La session d'entretiens réalisée à Annemasse a été proposée aux habitants propriétaires de maisons individuelles et aux copropriétaires d'immeubles les 19, 20, 21 et 22 juin 2014. Sur place, une équipe de trois architectes a été mobilisée pour recueillir les aspirations des habitants. Au-delà de l'expression formelle des projets par le biais de la modélisation en trois dimensions, les entretiens ont permis de percevoir les scénarios de vie des habitants et comprendre les objectifs à l'initiative de leur projet. La venue de ces habitants aux entretiens s'inscrit dans différentes dynamiques : la concrétisation d'un projet précis, la recherche d'une ingénierie pour préciser un projet émergeant, l'intérêt pour la démarche initiée par la commune, qui a fait naître d'éventuels projets et/ou recommandations, ou encore la volonté de trouver des solutions à des freins règlementaires empêchant ou limitant la réalisation d'un projet donné. Après l'entretien, grâce à l'échange d'une heure, aux informations statistiques retenues avec l'habitant et la modélisation en trois dimensions du projet, une fiche de synthèse est réalisée par les architectes puis envoyée ultérieurement à chaque habitant ainsi qu'à la commune.

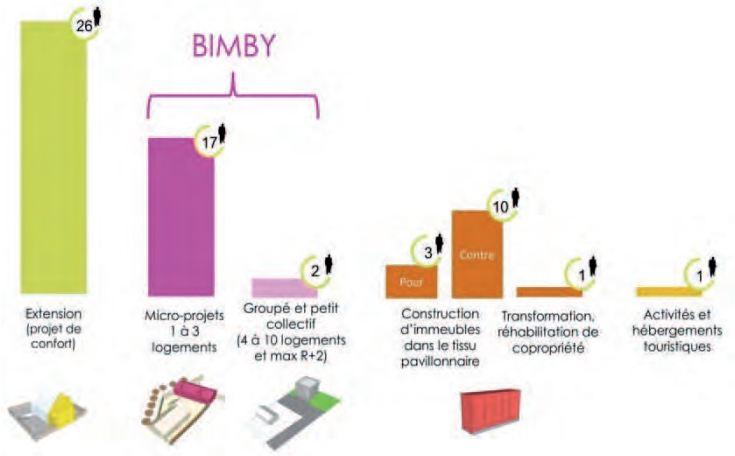
a) Résultats des entretiens

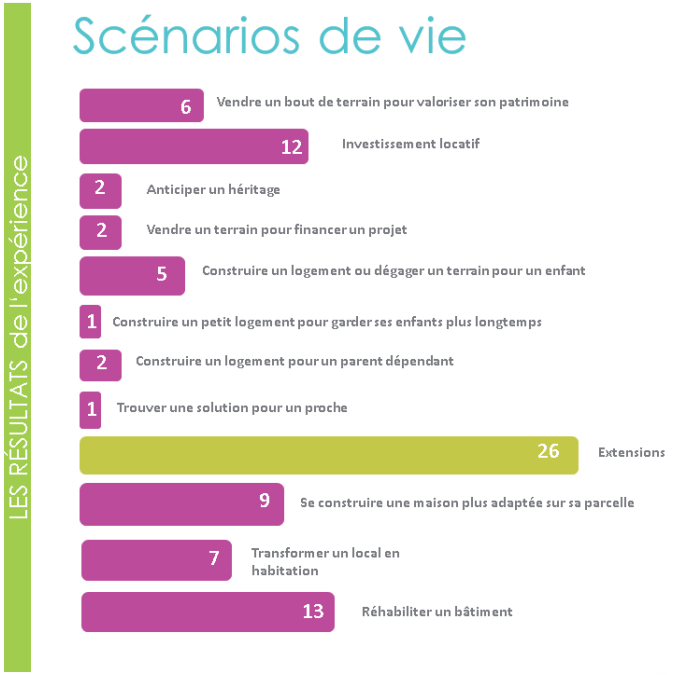
Plusieurs informations sont à retenir des entretiens :

- **5% des propriétaires de maisons individuelles** à Annemasse ont été reçus en entretien, soit 46 ménages.
- **Un grand nombre de ménages sont venus exprimer leur opposition à la construction de nouveaux immeubles** en lieu et place des maisons actuelles.
- **Un entretien sur deux a porté sur réalisation d'une extension du logement actuel**, ce qui témoigne d'un besoin des habitants en matière d'adaptation et d'augmentation du confort de leurs logements, qui sont pour la plupart issus du parc des années 1970.
- **Dans un cas sur trois**, les habitants des quartiers pavillonnaires ont fait dessiner à l'architecte un projet de construction d'un **nouveau logement sur leur parcelle**.
- Parmi ces souhaits de nouveaux logements, plus d'un ménage sur cinq imagine se construire un logement plus adapté sur leur parcelle pour leurs vieux jours.
- Les autres projets de construction sont à destination de parents ou d'amis (15%) ou encore de tiers (les deux tiers) : **certains Annemassiens ne seraient pas contre accueillir un nouveau voisin dans leur jardin**.
- **65% des projets seront potentiellement réalisés dans les cinq ans à venir** (court terme) et 35% dans les cinq à dix ans à venir (moyen terme).
- Les deux tiers des projets aboutissant à la création d'un logement relèvent d'une logique d'investissement locatif.

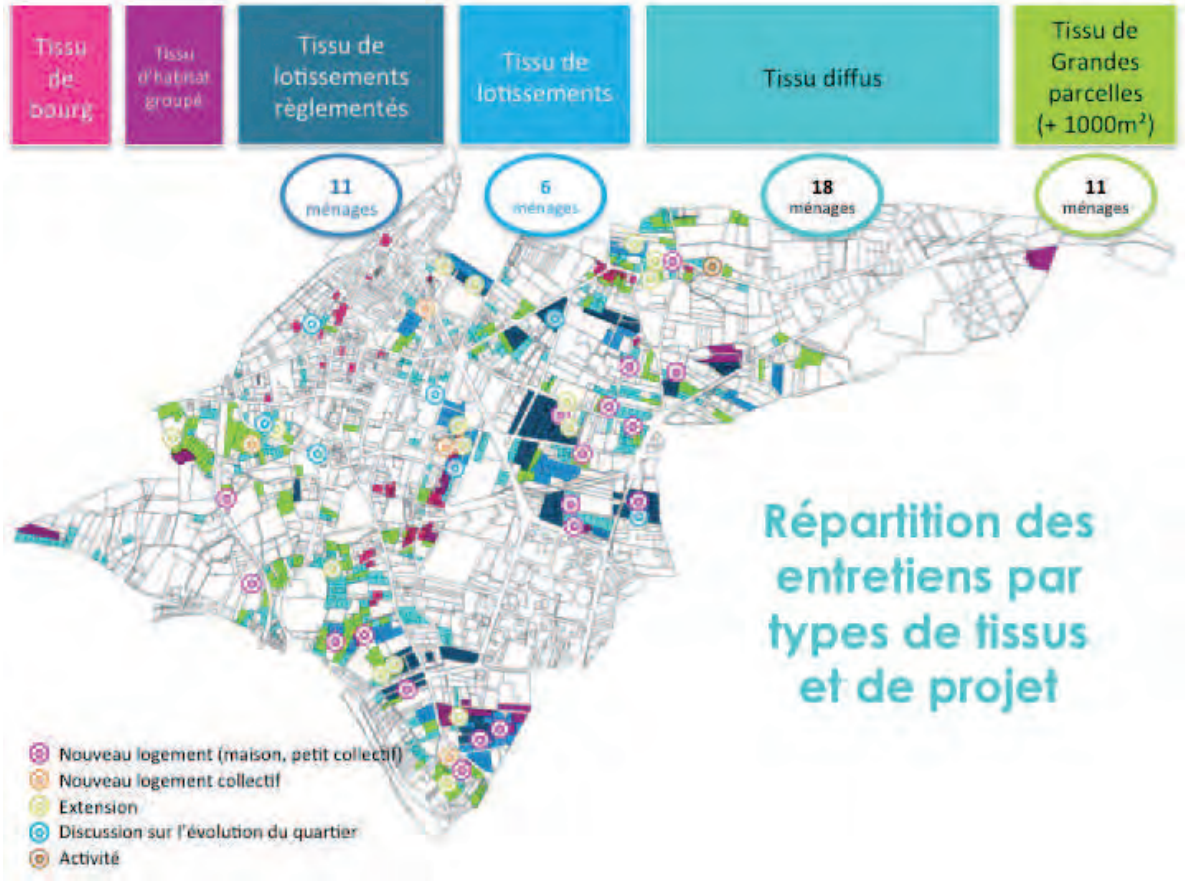
Diagrammes ci-contre :

- *Types de projets réalisés par les ménages venus aux entretiens BIMBY*
- *Scénarios de vie motivant les ménages à venir aux entretiens BIMBY*





b) Cartographie de l'ensemble des entretiens BIMBY réalisés à Annemasse les 19, 20, 21 et 22 juin 2014



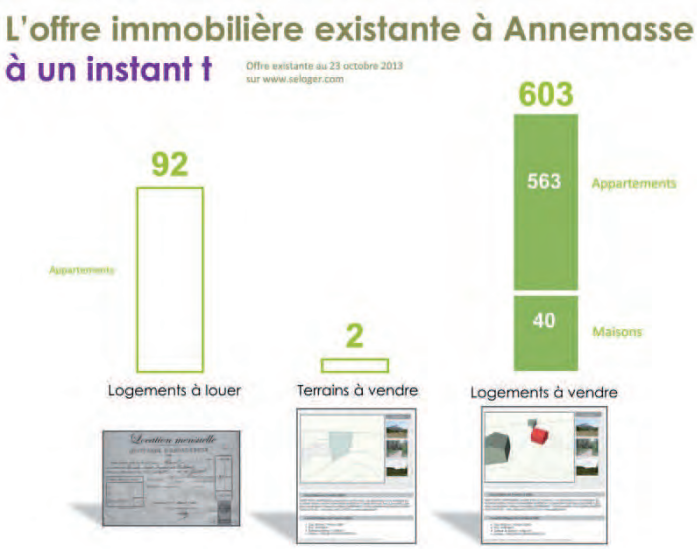
Bien que les ménages habitant dans les tissus diffus et dans les grandes parcelles soient dominants (60% environ), les ménages habitant en lotissement représentent 40% de l'ensemble des ménages reçus.

9.2.2.4. Potentiel immobilier de densification douce : quel est la marché immobilier de la maison individuelle à Annemasse et comment une politique d'intensification pourrait-elle l'impacter ?

Dans l'hypothèse d'une densification douce des tissus d'habitat individuel, ceux-ci conservent leurs caractéristiques pavillonnaires puisque les projets consistent à ajouter de nouvelles habitations individuelles sur des parcelles qui en contiennent déjà. Ce processus opère tout de même une transformation des biens dans ces quartiers, en réduisant la taille des jardins des maisons existantes d'une part, et en produisant une nouvelle offre de terrains à bâtir ou de locatif en maison individuelle d'autre part. Tous ces mécanismes s'effectuent dans le cadre du marché immobilier de la maison individuelle et du terrain à bâtir d'Annemasse. Celui-ci reflète bien la situation de la maison individuelle dans la ville : elle est minoritaire dans le marché immobilier global de la commune avec 6,6% des biens mis en vente (offre immobilière du site seloger.com au 23 octobre 2013) alors même que la maison individuelle représente 6,5 % du parc de logement de la commune (source : INSEE 2011). L'analyse de la base de donnée du site Seloger.com, qui a servi de référence à l'analyse du marché immobilier de la maison individuelle sur la commune a permis de relever certaines caractéristiques de ce marché et d'émettre des hypothèses quant à sa dynamique et au rôle que le futur PLU pourrait jouer pour en tirer parti ou pour l'infléchir en fonction des objectifs politiques en matière de logement.

a) Composition du marché immobilier et part du segment de la maison individuelle

Le marché immobilier d'Annemasse, abordé du point de vue du ménage qui cherche à se loger sur la commune, apparaît largement dominé par les biens de type appartements. Il est omniprésent en ce qui concerne le locatif (aucune maison individuelle locative ne figurait dans la base de données Seloger.com au moment de son analyse) et représente une part largement dominante des biens à la vente, à l'image de sa place dans le stock de biens communal (92% d'appartements – Source INSEE 2011). Dans la composition du marché, les terrains à bâtir sont actuellement des produits rares - voire anecdotiques - sur le territoire d'Annemasse. Seuls deux terrains à bâtir ont été relevés à la vente le 23 octobre 2013. Ces terrains sont issus de division de parcelles relativement grandes (plus de 800 m²), aboutissant à la création d'un terrain viabilisé de 500 m² et d'un terrain de 490 m² vendu avec projet pour la construction de deux villas.



Deux terrains à bâtir en vente à Annemasse (issus de division parcellaire) : le prix au mètre carré est à apprécier en fonction des droits à bâtir auxquels il donne droit, ainsi le plus petit des deux terrains est près de deux fois plus cher car il offre la possibilité de construire deux maisons individuelles.

b) Types de bien à la vente pour le segment de la maison individuelle

Le marché de la maison (biens à la vente) peut globalement se décomposer en deux grandes catégories :

- d'une part les biens d'une valeur inférieure ou égale à 500 000 euros parmi lesquels on trouve une majorité de logements de moins de 100 m² de surface habitable et quelques biens de taille supérieure sur petits terrains ou avec des travaux à envisager.
- d'autre part, les biens d'une valeur supérieure à 500 000 euros parmi lesquels on trouve des maisons rénovées ou avec des prestations de meilleures qualités (aménagement intérieur ou extérieur, situation dans la ville, présence de vues…)

Les maisons individuelles à Annemasse sont des biens recherchés et leurs prix sont globalement élevés. Cette tendance peut s'expliquer par la rareté du produit « maison individuelle » à Annemasse et la qualité des quartiers existants de maisons individuelles (forte présence du végétal et vues sur le paysage environnant) ainsi que la présence majoritaire dans le parc de maisons familiales avec des surfaces habitables supérieures à 100 m ².

L'offre de maisons individuelles à Annemasse à un instant t

Seloger.com offre au 24/10/2013	Jusqu'à 370 000€	Entre 370 et 500 000 €	Entre 500 et 700 000€	Plus de 700 000€
Maison jusqu'à **100m²**	3	9	0	0
Maison de **100m² à 150m²**	1	5	1	0
Maison de **150 m² à 200 m²**	0	3	8	3
Maison de plus de **200 m²**	0	0	0	7

* 1 à rénover

Tableau représentant l'offre de maison individuelle en vente à un instant « T » (octobre 2013) à Annemasse : le marché de la maison individuelle à Annemasse commence avec des valeurs plancher de l'ordre de 370 000 euros.

Exemple de biens en vente à Annemasse à un instant « T » (base Seloger.com – octobre 2013)

c) Rapport entre prix des biens à la vente et taille de leur terrain

L'analyse des maisons en vente par rapport à la taille de leur terrain révèle que celle-ci n'est pas un facteur direct de création de valeur, même si le terrain peut devenir un facteur important dans le cas des biens d'exceptions les plus chers. On trouve dans les mêmes tranches de prix aussi bien des maisons avec de petits terrains (400 m²) qu'avec des terrains de plus de 1 000 m².

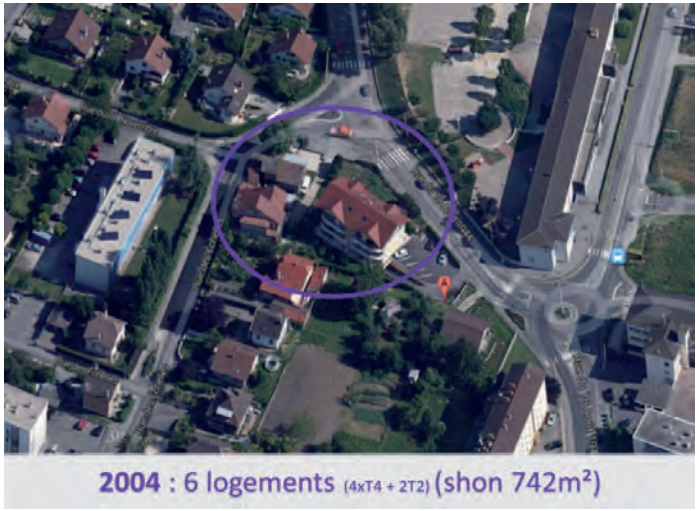
L'offre de maisons individuelles et des terrains à Annemasse à un instant t

Seloger.com offre au 24/10/2013	Jusqu'à 370 000€	Entre 370 et 500 000 €	Entre 500 et 700 000€	Plus de 700 000€
Maison avec un:				
TERRAIN jusqu'à **390m²**	3	3	0	0
TERRAIN de **390 m² à 600 m²**	1	6	2	1
TERRAIN de **600 m² à 1000m²**	0	7	5	3
TERRAIN de plus de **1000 m²**	0	0	1	6

d) Dynamiques observée sur le marché de la maison individuelle à Annemasse et hypothèse d'évolution

Une pression antagoniste sur les secteurs de maison individuelle à proximité de construction d'immeubles

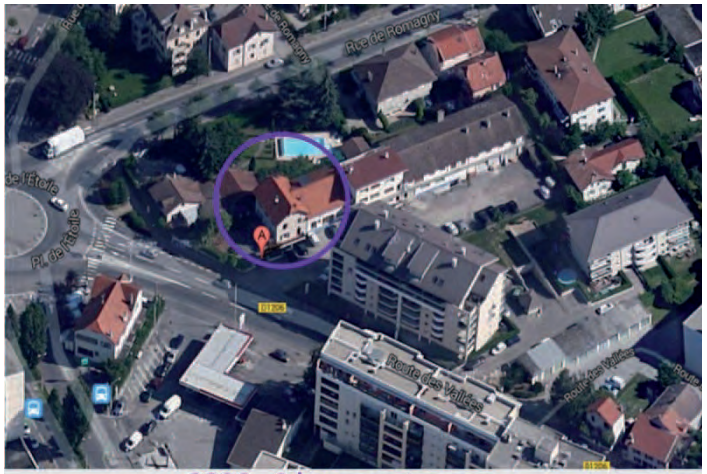
La tendance à la construction d'immeubles en lieu et place de maisons individuelles est perçue par une partie des habitants comme inéluctable. Malgré une volonté de préservation du tissu résidentiel de maisons individuelles de la part des habitants, les offres des promoteurs sont en réalité difficiles à refuser. Lors des entretiens réalisés avec les habitants au mois de juin 2014 (cf. 6.2.2.3), plusieurs témoignages ont ainsi révélé que la pression foncière générée par les droits à bâtir octroyés par le PLU actuel dans les secteurs de maisons individuelles amenait certains acteurs de la promotion immobilière à adopter des méthodes agressives pour pousser les habitants à la vente. La pénurie de logements à Genève impacte également fortement le marché immobilier annemassien et soumet le tissu pavillonnaire à une forte pression. En ce sens, le PLU peut avoir un fort rôle à jouer pour entériner la préservation des secteurs de maison individuelle en les soustrayant à la pression de la promotion immobilière via un règlement adapté.



Exemple de division dans un secteur proche de construction d'immeubles : la perte du caractère pavillonnaire d'un quartier peut, en l'état actuel du PLU, entrainer sa colonisation plus ou moins rapide par des constructions d'immeubles. En effet, la dégradation perçue de la qualité du cadre de vie peut inciter les habitants à « abandonner la partie » et à vendre au profit de promoteurs immobiliers.

Une forte tendance à la division dans le bâti, transformant les grandes maisons en petits collectifs de trois logements et plus

La pression foncière actuelle et les prix pratiqués sur le marché locatif incitent fortement les propriétaires non occupants à diviser dans l'existant pour rentabiliser au maximum leur bien, et ce sans forcément faire les démarches attendues (déclaration du nombre de logements crées, réalisation d'espaces de stationnement dimensionnés pour le nombre de logements…) Cette tendance explique en grande partie pourquoi on ne trouve pas de maisons individuelles sur le marché du locatif à Annemasse, les propriétaires bailleurs préférant convertir leur maison en appartements (les petites surfaces étant plus simples à louer et profitant d'un marché plus dynamique que les grandes surfaces).

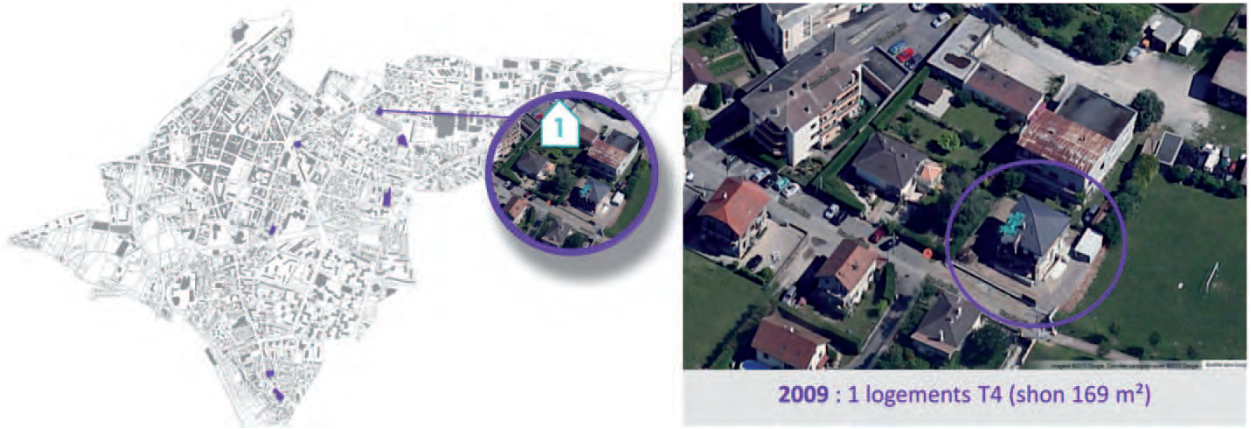


2006 : 3 logements (T2/T3/T4)
Par division verticale d'une maison existante

Exemple de division dans l'existant : Si certaines opérations sont réalisées en règle (ci-dessus), d'autres se font de façon non maîtrisées, créant des situations peu réussies et sans prise en compte de l'espace public (deux exemples repérés rue du Planet)

Une faible tendance à la division parcellaire au profit de la construction de nouvelles maisons individuelles

Peu de divisions parcellaires ont été observées au cours des dernières années (cf. évaluation des divisions parcellaire de 1985 à 2013 : 9.2.2.1) et celles qui se sont réalisées ont abouti à la construction de petits collectifs, sauf une en maison individuelle. Cette tendance est à lier à l'incertitude quant au devenir des quartiers pavillonnaires : les acheteurs projetant de construire une maison individuelle ne souhaitent pas le faire dans des secteurs au devenir flou, au sein desquels ils n'ont pas la garantie qu'un immeuble ne se construira pas sur la parcelle voisine dans les mois à venir. Ainsi, la seule division ayant abouti à la construction d'une maison individuelle s'est faite dans un secteur très préservé (cœur d'ilot adossé à un stade de football communal). Le PLU, s'il fait le choix de préserver des secteurs de maisons individuelles ou d'autoriser la densification de secteurs mixtes par la maison individuelle, pourra influer sur cette tendance et favoriser la création de nouvelles maisons en offrant la garantie de la stabilité de leur cadre de vie aux acheteurs.



Exemple d'une division ayant abouti à la construction d'une maison individuelle : la situation, en retrait des voies et adossé à un équipement sportif ont pu apporter à l'acheteur des garantie quant à la stabilité du cadre de vie où il a souhaité acheter un terrain (pas de construction d'immeuble possible dans son voisinage proche).

e) Conclusion : le potentiel de densification douce des tissus d'habitat individuel

Comme exposé au paragraphe 9.2.2.1, la densification douce des tissus d'habitat collectif, même si elle est sans doute celle qui a la plus de chance de se concrétiser dans les années à venir, pour des raisons à la fois techniques et politiques, n'en demeure pas moins une hypothèse à explorer par la ville et ses services. Ce gisement foncier considérable ne sera réellement « activable » que par l'organisation d'un dispositif d'incitation et d'accompagnement des porteurs de projets, qu'il s'agisse de bailleurs institutionnels ou de copropriétés privées. Des moyens importants d'ingénierie sont à mettre en œuvre pour que les premières opérations sortent de terre et puissent servir de modèle de référence.

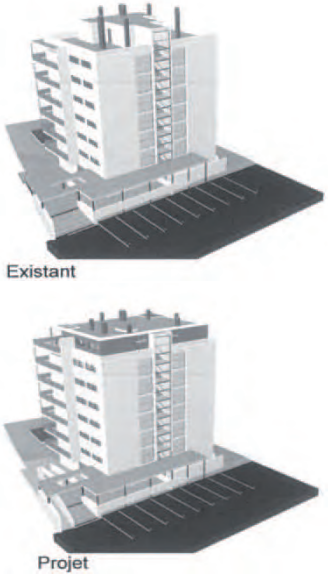
Le gisement foncier mis en évidence sera toutefois minoré par la volonté de préservation des cœurs d'îlots verts. Cette orientation, déjà engagée lors du passage du POS au premier PLU, sera confortée car les cœurs d'îlots végétalisés existants sont une des rares ressources pour la présence de la nature dans la ville d'Annemasse, qui est peu pourvue en espaces verts. De plus la conservation de ces cœurs d'îlots a également vocation à préserver la qualité du cadre de vie des habitants en pérennisant les ouvertures et poches de respiration du tissu urbain que constituent les cœurs d'îlots végétalisés.

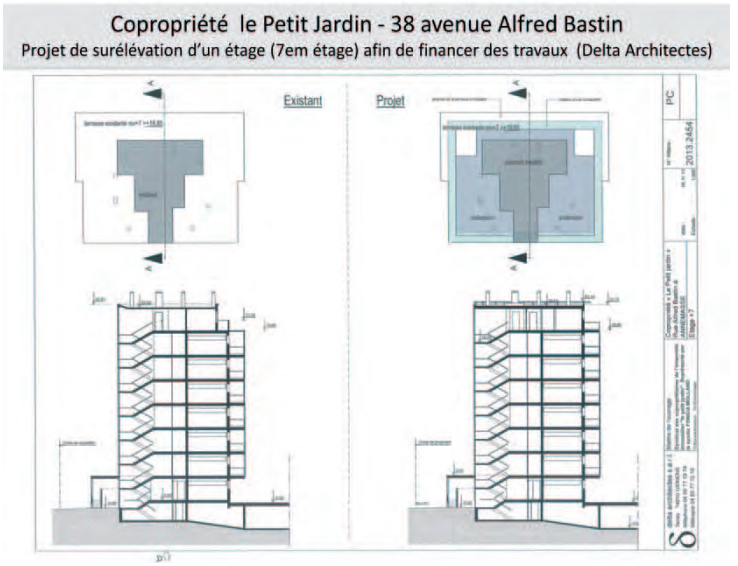
9.2.3. Potentiel de densification douce des tissus d'habitat collectif

La commune d'Annemasse est caractérisée par une surreprésentation de l'habitat groupé et collectif, qui constitue 92 % du parc soit près de 17 000 logements (INSEE 2011), occupant 117 hectares du territoire communal.

Ce tissu bâti a récemment démontré une capacité à évoluer en créant de nouveaux logements (cas du projet de la copropriété Le Petit Jardin, cf. illustration ci-contre). D'autres secteurs présentent de larges espaces résiduels (espaces verts peu investis) avec un potentiel d'accueil de nouveaux logements, notamment sous forme de maisons individuelles ou de bâtis de petit gabarit (faible hauteur).

Pourquoi densifier un habitat déjà relativement dense ? Les propriétaires ou copropriétaires peuvent avoir un intérêt à valoriser un foncier constructible ou des droits à bâtir supplémentaires, comme par exemple l'ajout d'un étage, en vue de financer des travaux de réhabilitation ou d'isolation de l'immeuble existant, des charges de fonctionnement importantes, etc.





Au regard de ces possibilités d'évolution en densification douce, plusieurs catégories d'immeubles et de tissus urbains leur correspondant peuvent être établies à Annemasse :

- Le tissu d'ilots « structurés » (20% des surfaces de logements collectifs avec 20 hectares) qui se décompose en « tissu ancien et néo-traditionnel » d'une part, et « tissu moderne » d'autre part.
- Le tissu d'opérations ponctuelles (9% des surfaces de logements collectifs avec 10 hectares) : « tissu de villas », « tissu de plots » et « tissu de barres ».
- Le tissu de grands ensembles (71% des surfaces de logements collectifs avec 83 hectares) : « tissu de grands ensembles présentant peu d'espaces libres », « avec espaces libres » et « avec espaces libres importants ».

9.2.3.1. Tissu d'ilots structurés

Ancien et néo-traditionnel : Ce tissu est caractérisé par des parcelles petites à moyennes pour du logement collectif, accueillant majoritairement un bâtiment. Il s'agit en majorité d'immeubles de rapport (maximum R+4 à R+5) avec toits à deux pentes et traitement de façade avec modénatures « traditionnelles ». Globalement, le bâti est souvent en front de rue ou participe fortement à la constitution des ilots et à la structuration des rues. La capacité d'accueil de nouvelles maisons de ce type est globalement faible, du fait de la taille des parcelles et de la forte occupation bâtie existante (quelques possibilités en cœur d'ilot ou lorsqu'une bande latérale reste libre sur la parcelle). Le coefficient d'emprise au sol (CES) moyen de ce tissu est de 0,6, soit le CES le plus élevé parmi les tissus d'immeubles à Annemasse.

Moderne : Ce tissu est caractérisé par des parcelles petites à moyennes pour du collectif, accueillant majoritairement un bâtiment. Il s'agit d'un ensemble hétérogène d'immeubles modernes (R+5 ou R+6 majoritaires), avec toits plats et façades minimales sans modénatures. Globalement le bâti est souvent en front de rue ou participe fortement à la constitution des îlots et à la structuration des rues. La capacité d'accueil de nouvelles maisons de ce tissu est globalement faible, due à la taille des parcelles et la forte occupation bâtie existante (quelques possibilités en cœur d'îlot ou lorsque une bande latérale reste libre sur la parcelle). Le coefficient d'emprise au sol (CES) moyen de ce tissu est de 0,6, soit le plus élevé des tissus bâtis d'Annemasse.

9.2.3.2. Tissu d'opérations ponctuelles

Tissu de villas : Ce tissu est caractérisé par des parcelles petites à moyennes pour du collectif mais avec une faible occupation bâtie, accueillant majoritairement un bâtiment. Il s'agit d'un ensemble hétérogène de grandes villas et maisons de maître converties en petits immeubles, où les R+3

sont majoritaires. La capacité d'accueil de nouvelles maisons est globalement moyenne voire bonne, du fait de la faible occupation bâtie et du gabarit de faible hauteur des bâtiments existants. Le coefficient d'emprise au sol (CES) moyen de ce tissu est de 0,3.

Tissu de plots : Ce tissu est caractérisé par des parcelles petites à moyennes pour du collectif avec une occupation bâtie moyenne à importante. Les parcelles présentent majoritairement des proportions ramassées avec implantation du bâti en position centrale, accueillant majoritairement un bâtiment. Il s'agit d'un ensemble d'immeubles en plots ou les R+5 / R+6 sont majoritaires. La capacité d'accueil de nouvelles maisons est globalement faible, du fait de la dimension des parcelles et de l'implantation centrale du bâti existant. Le coefficient d'emprise au sol (CES) moyen de ce tissu est de 0,3.

Tissu de barres : Ce tissu est caractérisé par des parcelles de tailles moyennes pour du collectif avec une occupation bâtie moyenne à importante. Les parcelles présentent majoritairement des proportions allongées (lanières) avec implantation du bâti en position centrale, le plus souvent perpendiculaire à la rue et accueillent majoritairement un bâtiment. Il s'agit d'un ensemble hétérogène d'immeubles en barres ou les R+5 ou R+6 sont majoritaires. La capacité d'accueil de nouvelles maisons est globalement faible, du fait de la dimension des parcelles et de l'implantation centrale du bâti existant, de la faible largeur des parcelles et du gabarit de hauteur du bâti existant. Le coefficient d'emprise au sol (CES) moyen de ce tissu est de 0,2, soit le plus faible relevé parmi les tissus d'immeubles à Annemasse.

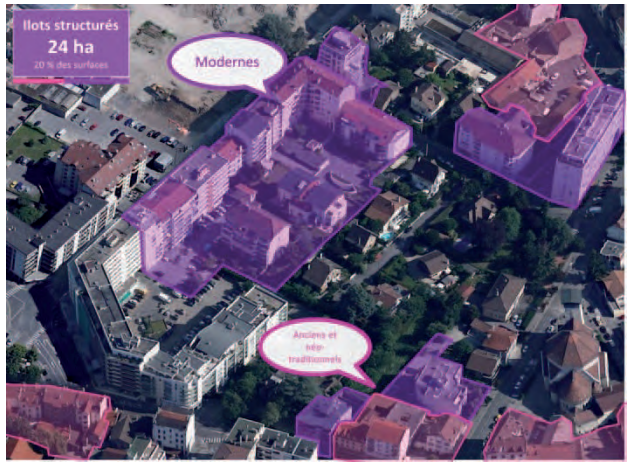
9.2.3.3. Tissu de grands ensembles

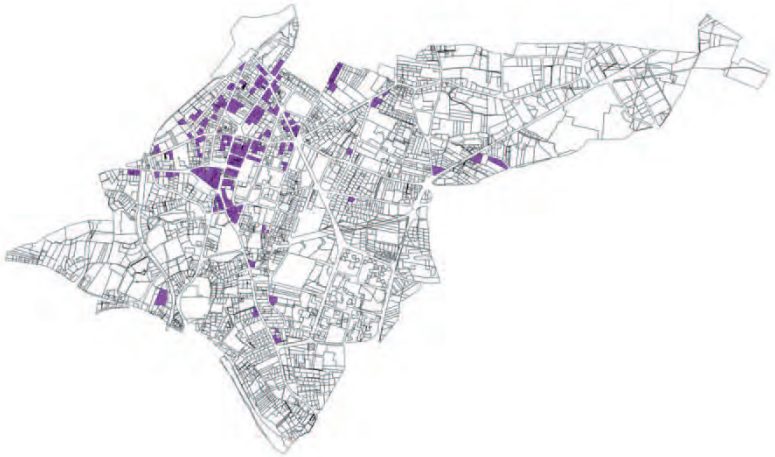
Avec peu d'espaces libres : Ce tissu est caractérisé par des parcelles de tailles moyennes pour du collectif avec une occupation bâtie moyenne à importante, accueillant un ou plusieurs bâtiments. Il s'agit d'un ensemble hétérogène d'immeubles modernes où les R+5 / R+6 sont majoritaires. Il représente 16 % des surfaces de tissu d'immeuble d'Annemasse, soit 19 hectares. Les espaces non bâtis sont fortement occupés par les aménagements de desserte et de stationnement et il n'y a quasiment pas d'espaces résiduels. La capacité d'accueil de nouvelles maisons est globalement faible, due à la forte occupation bâtie, à laquelle il faut ajouter la place occupée par les aménagements de stationnement et de desserte. Le coefficient d'emprise au sol (CES) moyen de ce tissu est de 0,3.

Avec espaces libres : Ce tissu est caractérisé par des parcelles de taille moyenne pour du collectif avec une occupation bâtie moyenne, accueillant majoritairement plusieurs bâtiments. Il s'agit d'un ensemble hétérogène d'immeubles modernes ou les R+5 / R+6 sont majoritaires. Il représente 21 % des surfaces de tissu d'immeuble d'Annemasse, soit 25 hectares. On y trouve des espaces résiduels traités en zones d'espaces verts, la plupart du temps très peu investis (pas d'aménagement ni de mobilier). La capacité d'accueil de nouvelles maisons, par construction sur les espaces résiduels, est globalement moyenne. Le coefficient d'emprise au sol (CES) moyen de ce tissu est de 0,2, soit le plus faible relevé parmi les tissus d'immeubles à Annemasse.

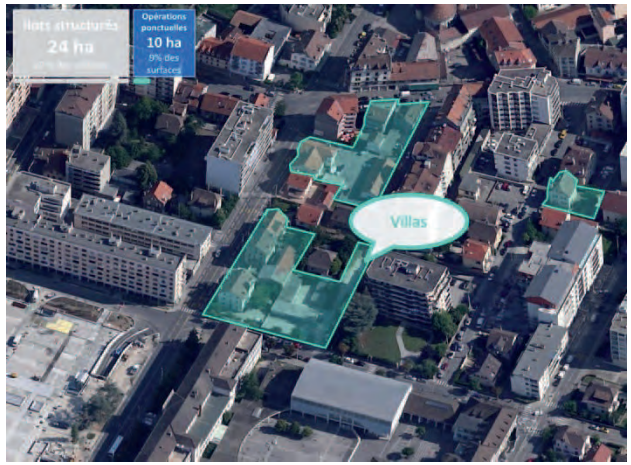
Avec espaces libres importants : Ce tissu est caractérisé par des parcelles de taille moyenne à grande pour du collectif avec une occupation bâtie faible, accueillant majoritairement plusieurs bâtiments. Il s'agit d'un ensemble hétérogène d'immeubles modernes allant de R+5 jusqu'à R+10. Il représente la part la plus importante des surfaces de tissu d'immeubles d'Annemasse (33 %) avec 39 hectares. On y trouve de nombreux espaces résiduels traités en zones d'espaces libres ou d'espaces verts de qualité et de niveau d'investissement par les habitants variables. La capacité d'accueil de nouvelles maisons est globalement importante, par construction sur les espaces résiduels. Le coefficient d'emprise au sol (CES) moyen de ce tissu est de 0,2, soit le plus faible relevé parmi les tissus d'immeubles à Annemasse.

Vue aérienne et cartographie des parcelles de tissus d'ilots structurés anciens et néo-traditionnels



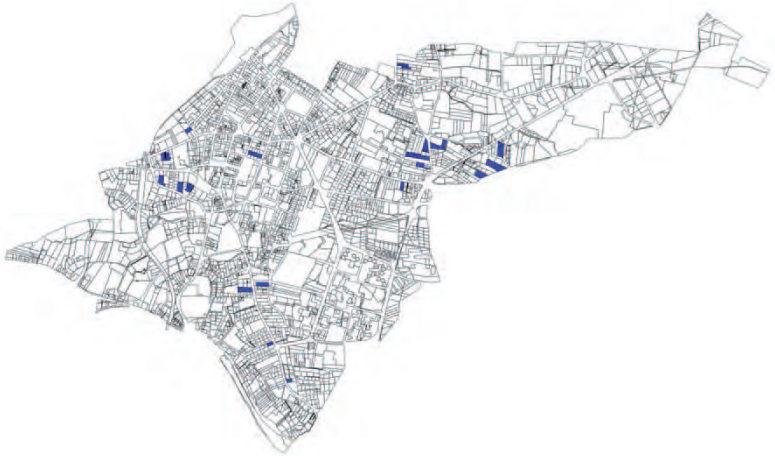


Vue aérienne et cartographie des parcelles de tissus d'ilots structurés modernes côtoyant des parties de tissus ancien et néo-traditionnel



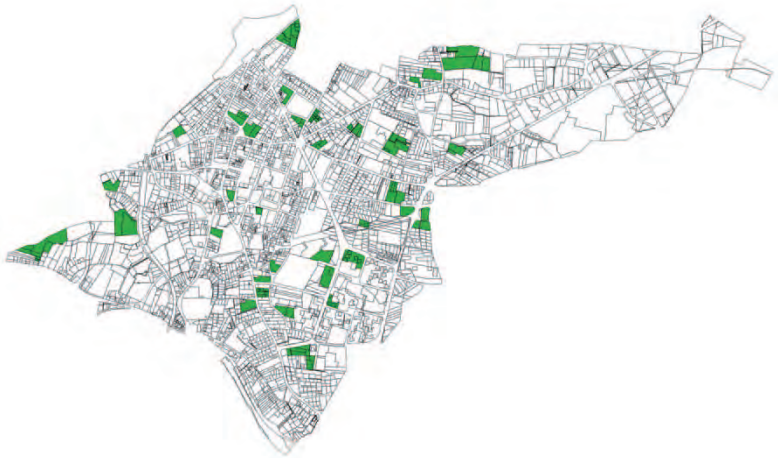
Vue aérienne et cartographie des parcelles de tissus d'opérations ponctuelles de type villas

Vue aérienne et cartographie des parcelles de tissus d'opérations ponctuelles de type plots



Vue aérienne et cartographie des parcelles de tissus d'opérations ponctuelles de type barres

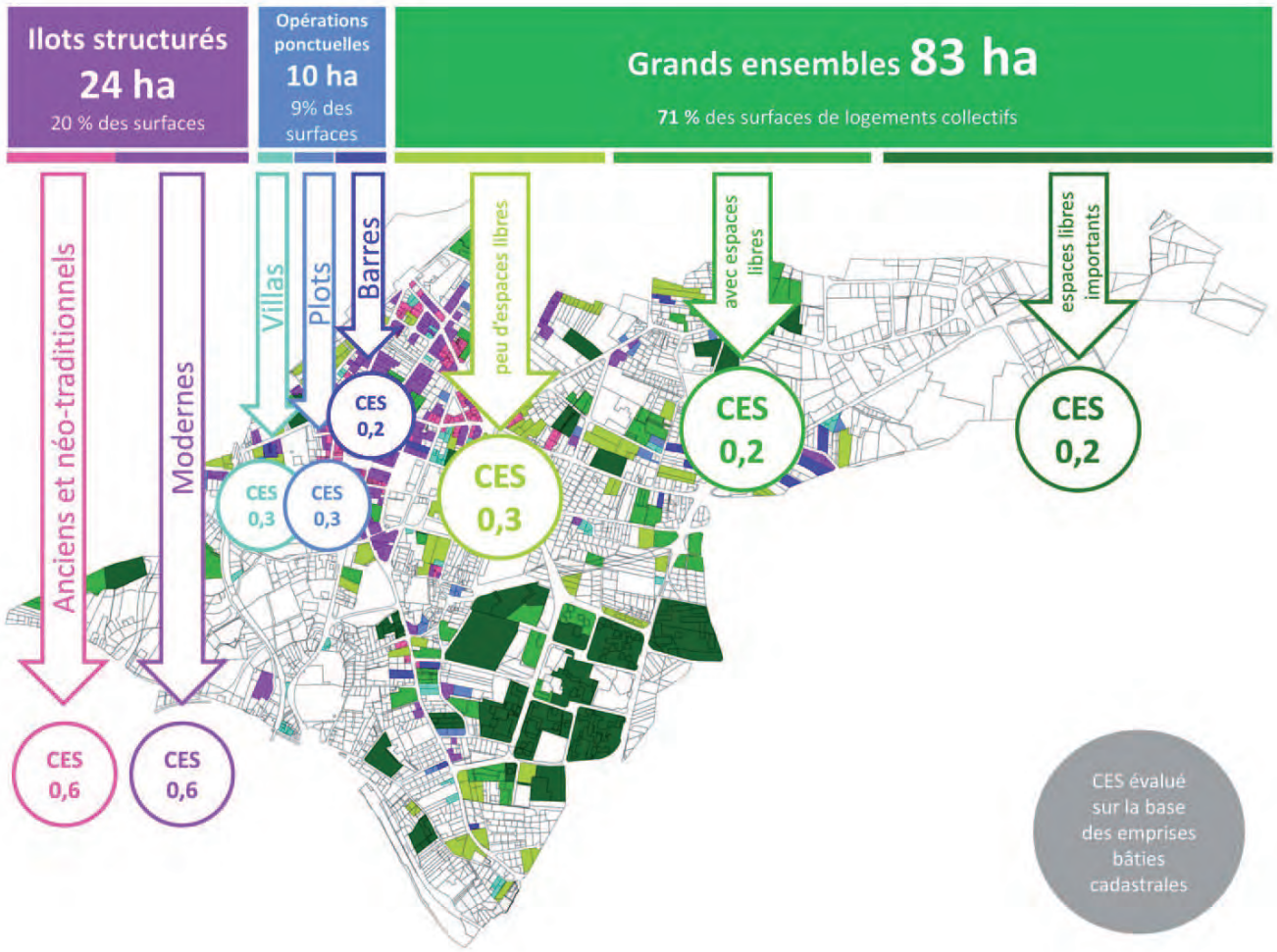
Vue aérienne et cartographie des parcelles de tissus de grands ensembles avec peu d'espaces libres.



Vue aérienne et cartographie des parcelles issues de grands ensembles avec espaces libres

Vue aérienne et cartographie des parcelles de tissus de grands ensembles avec espaces libres importants

9.2.3.4. Carte de synthèse : coefficient d'emprise au sol moyen des différentes catégories de tissu d'habitat collectif



Source : Villes Vivantes

9.2.3.5. Conclusion : le potentiel de densification douce des tissus d'habitat collectif

Comme exposé au paragraphe ci-dessus, la densification douce des tissus d'habitat collectif, même si elle est sans doute celle qui a la plus de chance de se concrétiser dans les années à venir, pour des raisons à la fois techniques et politiques, n'en demeure pas moins une hypothèse à explorer par la ville et ses services. Ce gisement foncier considérable ne sera réellement « activable » que par l'organisation d'un dispositif d'incitation et d'accompagnement des porteurs de projets, qu'il s'agisse de bailleurs institutionnels ou de copropriétés privées. Des moyens importants d'ingénierie sont à mettre en œuvre pour que les premières opérations sortent de terre et puissent servir de modèle de référence.

❑ ❑ ❑